



Elaborato




Scala



Relazione di progetto



<p>Amministrazione Comunale</p> <p>Sindaco <i>Giovanni Chillemi</i></p> <p>Assessore all'Urbanistica <i>Rossano Marangoni</i></p> <p>Responsabile Settore Urbanistica <i>geom. Pietro Astolfi</i></p>	<p>Procedura di Pianificazione Concertata</p> <p>Regione del Veneto <i>Direzione Urbanistica e Paesaggio</i> <i>dr. arch. Francesco Tomaello</i></p> <p>Provincia di Rovigo <i>Servizio Pianificazione Territoriale</i> <i>dr. arch. Paolo Marzolla</i></p> <p>Progettista incaricato <i>dr. arch. Marietto Laurenti</i></p>  <p>Valutazione Ambientale Strategica <i>dr. arch. Enrico Maria Crepaldi</i></p> <p>Indagine Agronomica <i>dr. agr. Vito Spagna</i></p> <p>Indagine Geologica <i>dr. geol. Antonino Massarotto</i></p> <p>Indagine Idraulica <i>dr. ing. Rodolfo Laurenti</i></p> <p>Quadro conoscitivo ed informatizzazione <i>dr. arch. Carlotta Bellan</i> <i>dr. ing. Rodolfo Laurenti</i></p>
---	--



Data: marzo 2014

Sommario

1.	Premessa	3
2.	La pianificazione urbanistica del Comune di Ariano nel Polesine	4
3.	Il P.A.T. nella nuova legge urbanistica regionale 11/2004	5
4.	Il Piano di Assetto del Territorio quale "Piano strategico strutturale"	6
5.	Il Documento Preliminare	6
6.	I valori del P.A.T.	7
7.	Il percorso di redazione del P.A.T.	9
8.	Gli strumenti per la redazione del P.A.T.	10
8.1	Il Quadro Conoscitivo	10
8.2	Concertazione e consultazione	11
8.3	Il Rapporto Ambientale	12
8.4	Elaborati del P.A.T.	13
9.	I caratteri della popolazione	14
9.1	Andamento della popolazione	15
9.2	Incremento della popolazione residente	16
9.3	Andamento della composizione della famiglia	18
9.4	Incremento del numero di famiglie dovuto alla nascita di nuove e alla suddivisione delle esistenti	18
10.	I caratteri dell'abitare	18
10.1	Abitazioni: aspetti generali	18
10.2	Consistenza e caratteristiche delle abitazioni	19
10.3	Mutamenti sociali e diversificazione della condizione abitativa	20
11.	Fabbisogno abitativo	20
11.1	Fabbisogno complessivo di volume da destinare all'edilizia residenziale integrata per il decennio 2011-2021	21
11.2	Gli abitanti teorici aggiuntivi	22
12	Fabbisogno di nuovi spazi a destinazione produttiva	22
13	La provenienza dei diritti edificatori	23
14	Verifica del dimensionamento	25
15.	Verifica degli standard urbanistici	25
16.	Dotazione di aree per servizi	30
17.	Il progetto del P.A.T.	30
17.1	Introduzione	30
17.2	Principali obiettivi	31
17.3	Strumenti innovativi di attuazione del P.A.T.	35
17.4	Metodologia operativa	38

17.5	Limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile	39
18.	Gli elaborati del P.A.T.....	39
18.1	Vincoli, pianificazione territoriale e fasce di rispetto (Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale)	39
18.2	Invarianti (Tav. 2 – Carta delle Invarianti)	41
18.3	Fragilità (Tav. 3 – Carta delle Fragilità).....	41
18.4	Trasformabilità (Tav. 4 – Carta della Trasformabilità)	42
19.	La suddivisione in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).....	43
20.	L’impianto normativo.....	46
21.	Dettaglio delle previsioni del P.A.T.	47
21.1	Ambito del sistema residenziale	47
21.2	Dimensionamento complessivo del sistema residenziale.....	50
21.3	Attività produttive e compatibili	50

PROVINCIA DI ROVIGO
COMUNE DI ARIANO NEL POLESINE

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO
RELAZIONE DI PROGETTO

1. Premessa

La legge regionale 23 aprile 2004 n° 11 “Norme per il governo del territorio” con i relativi atti di indirizzo, recependo le direttive della Comunità Europea, che pongono come azione prioritaria la protezione della salute umana e l'accorta e razionale utilizzazione delle risorse naturali, ha avviato un radicale processo di cambiamento e di innovazione che riguarda sia le modalità e le procedure della pianificazione del territorio, sia le caratteristiche e i contenuti delle strumentazioni urbanistiche territoriali, articolando il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in strumenti strutturali e operativi.

Con la suddetta legge, il legislatore regionale, facendo propri i mutamenti culturali e la sensibilità ambientale, nonché i nuovi indirizzi legislativi che altre regioni avevano già adottato, ha sostanzialmente modificato il metodo tradizionale di affrontare la materia urbanistica, ridefinendo non solo le funzioni ed i compiti amministrativi, ma introducendo nuovi strumenti, modi e criteri di pianificazione, per governare in modo sostenibile il sistema insediativo territoriale.

La separazione della dimensione strutturale del Piano (programmatica e generale, di durata medio-lunga,

conformativa del territorio (ma non dei suoli) rappresentata dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), da quella operativa (selettiva e concorrenziale delle previsioni generali, di durata quinquennale, conformativa dei suoli) rappresentata dal Piano degli Interventi (P.I.), favorisce un avanzamento della cultura urbanistica, finalizzato a svincolare il P.A.T. da ogni carattere regolativo e conformativo in generale, con particolare riferimento ai diritti edificatori.

In sostanza, il P.A.T. è lo strumento che definisce le strategie per la realizzazione della “nuova città”, indica gli obiettivi da raggiungere, in coerenza con la pianificazione sovraordinata (P.T.C.P. e P.T.R.C.) e, attraverso la valutazione ambientale strategica (V.A.S.), ne misura gli impatti che questi avranno con l'ambiente e le eventuali compensazioni che dovranno essere attuate per migliorare la qualità della vita.

Il P.A.T. costruisce, quindi, il progetto della città futura, nel rispetto e valorizzazione dell'ambiente naturale.

Il nuovo modello di Piano non cancella il regime immobiliare privato, ma ne riduce concretamente gli effetti negativi prodotti dai vecchi P.R.G..

Il Piano riformato consente, nella sostanza, di eliminare quelle prescrittività del P.R.G. che attribuivano ai privati i diritti edificatori a tempo indeterminato, risolvendo alla radice l'iniqua condizione dell'urbanistica italiana relativa alla validità quinquennale delle previsioni pubbliche contro quelle a tempo indeterminato di quelle private.

Le scelte strategiche del P.A.T. vengono rappresentate, all'avvio della sua progettazione, come indicazioni di principio, nel “Documento Preliminare” sottoposto anche al processo partecipativo di concertazione e consultazione.

2. La pianificazione urbanistica del Comune di Ariano nel Polesine

A livello puramente informativo vengono di seguito elencati i principali strumenti di pianificazione generale che nel tempo si sono succeduti e che hanno maggiormente condizionato lo sviluppo urbanistico comunale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 in data 8 aprile 1978 il Comune di Ariano nel Polesine ha adottato il suo primo Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. n. 2699 del 20 maggio 1980.

Successivamente sono state adottate le seguenti varianti:

- 1) P.R.G. variante (Isola Rossi), adottata con deliberazione di C.C. n. 179 in data 27 dicembre 1983, approvata con D.G.R.V. n. 7038 del 20 dicembre 1984;
- 2) P.R.G. variante n. 3, adottata con deliberazione di C.C. n. 143 in data 27 settembre 1984, approvata con D.G.R.V. n. 4397 del 3 ottobre 1985;
- 3) P.R.G. variante N.T.A., adottata con deliberazione di C.C. n. 137 in data 19 settembre 1986, restituita senza approvazione con D.G.R.V. n. 2987 del 30 maggio 1989;
- 4) P.R.G. variante 11, adottata con deliberazione di C.C. n. 297 in data 21 dicembre 1987, approvata con D.G.R.V. n. 7263 del 10 novembre 1988;
- 5) P.R.G. variante n. 11, adottata con deliberazione di C.C. n. 3 in data 27 febbraio 1989, approvata con D.G.R.V. n. 5047 del 12 settembre 1989;
- 6) P.R.G. variante, adottata con deliberazione di C.C. n. 25 in data 13 marzo 1990, approvata con D.G.R.V. n. 2404 del 2 maggio 1991;
- 7) P.R.G. variante, adottata con deliberazione di C.C. n. 89 in data 16 ottobre 1991, approvata con D.G.R.V. n. 5237 del 10 settembre 1993, rettificata con D.G.R.V. n. 6092 del 23 ottobre 1992;
- 8) P.R.G. variante (da zona agricola ad agroindustriale), adottata con deliberazione di C.C. n. 78 in data 11 settembre 1991, approvata con D.G.R.V. n. 3933 del 30 ottobre 1992;
- 9) P.R.G. variante, adottata con deliberazione di C.C. n. 41 in data 13 marzo 1995, approvata con D.G.R.V. n. 2555 del 15 luglio 1997;
- 10) P.R.G. variante (adeguamento al P. di A. Delta del Po – Corridoio afferente SS 309 Romea), adottata con deliberazione di C.C. n. 61 in data 30 settembre 1997, approvata con D.G.R.V. n. 5123 del 28 dicembre 1998;
- 11) P.R.G. variante 21, art. 50, comma 9, L.R. 61/85 (Attrezzature turismo all'aria aperta campeggi – adeguamento al P. di A.), adottata con deliberazione di C.C. n. 24 in data 24 aprile 1999;
- 12) P.R.G. variante 21, art. 50, comma 4, L.R. 61/85 (modifica R.E.), adottata con deliberazione di C.C. n. 21 in data 16 marzo 2000;
- 13) P.R.G. variante (adeguamento al P. di A. – Area ex Fornace di S. Maria in Punta), adottata con deliberazione di C.C. n. 20 in data 16 marzo 2000, approvata con D.G.R.V. n. 2387 del 14 settembre 2001;
- 14) P.R.G. variante CS, adottata con deliberazione di C.C. n. 13 in data 22 marzo 2001, approvata con D.G.R.V. n. 1766 del 6 giugno 2003;
- 15) P.R.G. variante (adeguamento al P. di A. – Piano cavane), adottata con deliberazione di C.C. n. 42 in data 29 giugno 2001, approvata con D.G.R.V. n. 1765 del 5 giugno 2003;
- 16) P.R.G. variante, adottata con deliberazione di C.C. n. 57 in data 22 dicembre 2003, approvata con D.G.R.V. n. 2564 del 13 settembre 2005;
- 17) P.R.G. variante 21, art. 50, comma 9, L.R. 61/85, adottata con deliberazione di C.C. n. 6 in data 1 aprile 2004;
- 18) P.R.G. variante (Località Grillara), adottata con deliberazione di C.C. n. 59 in data 21 ottobre 2004, approvata con D.G.R.V. n. 2024 del 27 giugno 2006;

- 19) P.R.G. variante (Località San Basilio), adottata con deliberazione di C.C. n. 60 in data 21 ottobre 2004, approvata con D.G.R.V. n.2808 del 12 settembre 2006;
- 20) P.R.G. variante (Località Piano), adottata con deliberazione di C.C. n. 57 del 21 ottobre 2004, approvata con D.G.R.V. n. 1060 del 6 maggio 2008;
- 21) P.R.G. variante (Località Rivà), adottata con deliberazione di C.C. n. 56 in data 21 ottobre 2004, approvata con D.G.R.V. n. 2025 del 27 giugno 2006;
- 22) P.R.G. variante (adeguamento al P. di A.), adottata con deliberazione di C.C. n. 18 in data 25 febbraio 2005, approvata con D.G.R.V. n. 1059 del 6 maggio 2008;
- 23) P.R.G. variante 21, art. 50, comma 9, L.R. 61/85, adottata con deliberazione di C.C. n. 17 in data 25 febbraio 2005;
- 24) Accordo Sportello Unico (Regnoli Cesare & Figlio Srl), procedura inviata in Regione il 19 giugno 2007 con prot. n. 24 e approvata in data 28 gennaio 2009.

3. Il P.A.T. nella nuova legge urbanistica regionale 11/2004

La nuova legge urbanistica regionale 11/2004, accogliendo la distinzione tra pianificazione strutturale e pianificazione operativa, articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in strumento strutturale e operativo.

Tali strumenti sono:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) strumento di pianificazione comunale di tipo strutturale e strategico;
- il Piano degli Interventi (P.I.) contenente le disposizioni operative di cui all'art. 17 della legge regionale 11/2004.

Il P.A.T. è un piano a medio termine, redatto sulla base di previsioni decennali, volte a definire gli obiettivi generali strategici e l'assetto urbanistico del territorio, senza però produrre effetti sul regime giuridico degli immobili e cioè senza apporre alcun vincolo espropriativo. È uno scenario innovativo che impone nuovi sistemi di pianificazione, una nuova "cultura" in grado di interpretare le dinamiche in atto e di "progettare" il futuro valutando la compatibilità degli interventi rispetto alle risorse urbanistico-ambientali del territorio.

Il P.A.T. rappresenta quindi un Piano Strategico in cui vengono individuate le nuove scelte in riferimento ai temi della progettazione da sviluppare, da una parte, in coerenza con le direttive dei piani gerarchicamente sovraordinati e, dall'altra, dettando prescrizioni rivolte al successivo livello programmatico del P.I., coerentemente con le finalità dell'art. 2 della L.R. 11/2004, con il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) promuovere e realizzare uno sviluppo sostenibile e durevole senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- b) supportare, anche attraverso politiche territoriali coordinate, il raggiungimento di un modello di sviluppo capace di preservare le risorse, di tutelare e ridare identità ai luoghi, di intensificare l'uso e il recupero di attrezzature e infrastrutture esistenti, riducendo l'esigenza di nuova occupazione di suolo, elevando progressivamente la quota di superficie permeabile;
- c) tutelare le identità storico-culturali, mantenendo, migliorando e valorizzando i valori culturali e ambientali del territorio, da considerare anche come risorse strategiche per politiche di valorizzazione economica;
- d) tutelare e valorizzare l'attività agricola, il paesaggio rurale e le aree di importanza naturalistica;
- e) salvaguardare il territorio e gli abitanti dai principali rischi di dissesto idrogeologico;
- f) valorizzare i sistemi di gestione integrata nel campo delle acque, dei rifiuti, dell'energia e dei servizi alla popolazione ed alle attività produttive;

- g) sviluppare il sistema delle comunicazioni e ottimizzare la funzionalità degli attuali sistemi relazionali esistenti;
- h) favorire il risparmio energetico ed il contemporaneo impiego delle risorse energetiche rinnovabili.

Tali obiettivi verranno attuati secondo i seguenti indirizzi strategici rivolti al P.I.:

- adozione del modello attuativo della perequazione urbanistica pianificata e cioè uguale trattamento di tutte le proprietà coinvolte nel processo di trasformazione urbana che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto;
- marginalizzazione dell'esproprio come politica attuativa;
- superamento della logica quantitativa e parametrica di determinazione degli standard urbanistici e degli oneri di urbanizzazione, verso forme compensative più evolute e più congrue.

Il P.A.T. è il contenitore delle grandi scelte strategiche, mentre nel P.I. si andranno ad individuare le aree specificatamente legate alla scala di dettaglio.

4. Il Piano di Assetto del Territorio quale "Piano strategico strutturale"

La natura strategica-strutturale del P.A.T. deriva dalla componente di medio-lungo periodo del Piano che non costituisce immediata conformazione del territorio, se non per le aree gravate da vincoli ricognitivi, di vincolo ambientale e paesistico, normalmente sovraordinati, atemporali e non indennizzabili.

L'ossatura infrastrutturale e quella ambientale costituiscono il telaio portante su cui vengono indirizzate le opzioni e le scelte di assetto territoriale, nonché il quadro d'insieme di un progetto di sviluppo comunale integrato e sostenibile.

Questa impostazione dettata dalla L.R. 11/2004 tende a cambiare non solo la natura del Piano, che diventa generale e programmatica e il suo apparato normativo, che si apre agli orientamenti e agli indirizzi anche perequativi, ma soprattutto modifica le modalità di rappresentazione del Piano strutturale, il cui nuovo disegno abbandona i perimetri e lo zoning per tendere ad un disegno più iconografico e simbolico.

La programmaticità e la conseguente flessibilità del P.A.T. è incentrata su una figuratività in cui la struttura si articola per tessuti, reti ed ambiti, di medio-lungo periodo, che tende a conformare il territorio senza spingersi a conformare la proprietà, evitando che sulla base di quel disegno si creino attese speculative tra i proprietari.

Il P.A.T. rappresenta quindi un piano strategico volto ad assicurare il coordinamento delle direttive urbanistiche tenendo conto delle caratteristiche insediative, strutturali, geomorfologiche, storico-culturali, ambientali e paesaggistiche comunali in cui vengono individuate le macro scelte in riferimento ai temi della progettazione.

E' uno scenario innovativo che impone nuovi sistemi di pianificazione, una nuova "cultura" in grado di interpretare le dinamiche in atto e di "progettare" il futuro valutando la compatibilità degli interventi rispetto alle risorse urbanistico-ambientali del territorio.

5. Il Documento Preliminare

La finalità di coinvolgere gli enti e associazioni economico-sociali alle scelte di pianificazione del territorio prevista dall'art. 5 della L.R. 11/2004, avviene sulla base del "Documento Preliminare", approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 143 del 13 ottobre 2011, mediante il quale l'Amministrazione Comunale ha fatto il punto circa la situazione territoriale ereditata dal passato, ha verificato le tendenze in atto e disegnato le linee strategiche lungo le

quali articolare le singole politiche settoriali, dando corpo al P.A.T. per le macro previsioni ed al P.I. per le trasformazioni puntuali.

Il Documento Preliminare ha considerato la totalità del territorio comunale definendo in via preliminare, tenuto conto dello stato della pianificazione (P.T.R.C., P.T.C.P., P.R.G. e Piani di settore):

- le ipotesi di sviluppo sociale ed economico del Comune e le principali linee di assetto ed utilizzazione del territorio;
- le politiche di tutela e sviluppo delle parti del territorio comunale omogenee per caratteristiche di sistemi naturali e dei sistemi antropici, alla luce degli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale nonché dei limiti e delle condizioni d'uso e trasformazione del territorio;
- gli obiettivi di funzionalità, accessibilità e fruibilità del sistema insediativo, nonché di qualità urbana ed ecologico-ambientale da perseguire attraverso il sistema integrato della mobilità urbana;
- la rete delle principali infrastrutture e servizi per la mobilità di maggiore rilevanza in rapporto ai fabbisogni pregressi e futuri;
- le eventuali infrastrutture che necessitano di fasce di ambientazione;
- gli obiettivi quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale delle dotazioni territoriali esistenti e di quelle da potenziare;
- la dotazione e l'articolazione funzionale di standard ecologico-ambientali e relativi obiettivi da raggiungere nelle diverse parti del territorio urbano e perturbano;
- gli obiettivi generali e le politiche di tutela e qualificazione degli elementi di identità culturale del territorio urbano e rurale;
- il fabbisogno complessivo e la consistenza insediativa, nelle diverse articolazioni funzionali, con l'indicazione generale delle quote da assegnare al territorio urbanizzato, e quello da sottoporre a sostanziali interventi di rigenerazione urbana e a quello da urbanizzare;
- la definizione dei principali strumenti economici per l'attuazione degli obiettivi del P.R.C. (accordi pubblico-privati, accordi di programma, perequazione e compensazione urbanistica, credito edilizio, ecc.).

Il "Documento Preliminare" corredato dal "Rapporto Ambientale Preliminare" è stato approvato, previa consultazione con le autorità ambientali, dalla Commissione Regionale V.A.S., con parere n° 55 del 5 agosto 2011.

6. I valori del P.A.T.

Al di là delle mode urbanistiche, si è ritenuto opportuno dare evidenza ai valori su cui si fonda il P.A.T. del Comune di Ariano nel Polesine, dal momento che non si tratta semplicemente di distribuire una certa quantità di diritti edificatori ai proprietari di beni immobili, ma di orientare le trasformazioni del territorio comunale verso un orizzonte condivisibile.

Le finalità del P.A.T. sono perseguite sulla base dei seguenti valori:

- etica e sostenibilità
negli edifici residenziali e terziari si consuma un terzo dell'energia utilizzata nel sistema Paese: consumi legati al riscaldamento, al raffrescamento, all'acqua calda sanitaria e agli altri usi domestici (illuminazione, elettrodomestici).
Anche di recente la Commissione Europea ha confermato il ritardo accumulato dalla U.E. rispetto alla tabella di marcia verso il conseguimento del c.d. Pacchetto Clima – Energia, nonché la necessità che gli Stati Membri intensifichino gli sforzi per il risparmio energetico

in quei comparti che presentano le maggiori potenzialità, vale a dire gli edifici ed i trasporti.

La stessa direttiva U.E. 31/2010 considera che “è necessario predisporre interventi più concreti al fine di realizzare un grande potenziale di risparmio energetico nell’edilizia, tutt’ora inattuato”.

Ed è proprio in relazione alle carenze e soprattutto alle potenzialità del patrimonio edilizio esistente che il P.A.T. promuove la visione di un futuro sostenibile, favorendo la sobrietà degli stili di vita e l’utilizzo responsabile delle risorse, allo scopo di ridurre l’inquinamento e il consumo di suolo, incentivando la rigenerazione urbana e il recupero delle aree degradate e dismesse: abitare, spostarsi, produrre, consumare tutelando l’ambiente, promuovendo il risparmio energetico e l’utilizzo delle energie rinnovabili;

- identità e qualità architettonica

il P.A.T. sostiene il paesaggio della comunità, la riconoscibilità dei luoghi, prevedendo sotto il profilo strategico la riqualificazione degli spazi pubblici, favorendo la qualità architettonica degli edifici e dei quartieri, intesa come esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisce le esigenze di carattere funzionale (comfort, flessibilità, fruibilità, sicurezza, durata, risparmio energetico) ed estetico, posto a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell’ambiente circostante;

- sussidiarietà

il P.A.T. promuove la sussidiarietà mediante:

- la garanzia di trasparenza e partecipazione;
- l’adozione di un sistema informativo territoriale unificato e accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi rapportabili;
- il coinvolgimento delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni a concorrere alla definizione degli obiettivi del P.A.T.;

- equità

il P.A.T. persegue l’equità sociale degli interventi, anche mediante la perequazione, il credito edilizio e la compensazione, con l’obiettivo di garantire:

- una tendenziale indifferenza dei proprietari rispetto alle scelte di piano, indispensabile per assicurare una maggiore equità e conseguentemente una minore resistenza dei proprietari medesimi;
- l’utilizzazione del cosiddetto meccanismo della compensazione volumetrica per acquisire al patrimonio pubblico, senza oneri di indennizzo, le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione;
- l’utilizzazione della premialità edilizia con cui perseguire, a spese dei privati interessati, maggiori servizi, maggiore qualità architettonica, risparmio energetico e altre utilità per la collettività;

- efficienza

il P.A.T. incentiva le trasformazioni economiche promuovendo:

- la qualità diffusa dei servizi collettivi e alla persona;
- la gestione innovativa delle aree produttive;
- le sinergie tra lo sviluppo urbano ed il sistema infrastrutturale;
- la sussidiarietà delle relazioni tra pubblico e privato;
- la connettività dei processi in rete, che mettono in relazione i mercati globali con la peculiarità e le eccellenze locali.

7. Il percorso di redazione del P.A.T.

1^A FASE - Elaborazione ed adozione da parte della Giunta Comunale del Documento Preliminare e del Rapporto Ambientale Preliminare

L'elaborazione del P.A.T. ha avuto inizio con la predisposizione del "Documento Preliminare" contenente, in particolare, gli obiettivi generali che si intendono perseguire con il Piano e le scelte strategiche di assetto del territorio anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato (P.T.R.C. e P.T.C.P.) e del Rapporto Ambientale Preliminare adottati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 200 del 09.12.2010.

Il Rapporto Ambientale Preliminare è stato approvato dalla Commissione V.A.S. con il parere n. 55 del 5 agosto 2011.

Il Documento Preliminare ed il Rapporto Ambientale Preliminare sono stati approvati dalla Giunta Comunale con delibera n. 143 del 13 ottobre 2011.

2^A FASE – Confronto con enti e associazioni economiche e sociali

A seguito della sottoscrizione del Documento Preliminare e del Rapporto Ambientale Preliminare, e contestualmente all'attività di formazione del Quadro Conoscitivo, è stato avviato il confronto e la concertazione con gli Enti pubblici territoriali e Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.

L'Amministrazione Comunale ha altresì assicurato il confronto con le Associazioni economiche, sociali e ambientali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, invitando tutti a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche del P.A.T.

3^A FASE – Elaborazione del P.A.T.

L'elaborazione del P.A.T. è stata effettuata tenendo conto:

- dello stato di fatto, non solo sotto il profilo meramente conoscitivo ma, soprattutto, quale elemento propedeutico per una corretta programmazione urbanistica strutturale;
- dei contributi degli enti e associazioni, espressi negli incontri in data 01.08 e 02.08 2013, verificati e valutati;
- dell'articolato ed innovativo quadro normativo.

4^A FASE – Adozione e approvazione del P.A.T.

Il Piano è adottato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e, depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro successivi trenta.

Trascorsi i termini per la formulazione delle osservazioni, il Comune convoca una conferenza di servizi alla quale partecipano gli enti interessati, con un rappresentante autorizzato dal rispettivo organo competente, che si esprimono sul piano e sulle osservazioni pervenute. Qualora si riscontri il consenso del Comune e della Provincia il Piano si intende approvato ed è ratificato dalla Giunta Provinciale.

Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta provinciale da effettuarsi a cura della Provincia ed ha validità a tempo indeterminato.

8. Gli strumenti per la redazione del P.A.T.

8.1 Il Quadro Conoscitivo

La condizione di partenza, indispensabile per una corretta programmazione urbanistica, è la disponibilità di un quadro conoscitivo certo, aggiornato, aggiornabile.

A tale scopo il legislatore regionale ha stabilito che ogni Comune debba dotarsi, per la stesura dei nuovi strumenti di pianificazione, di un “Quadro Conoscitivo, inteso come un sistema informativo territoriale unificato e accessibile, al fine di disporre di elementi di conoscenza raffrontabili”.

Considerata la complessità dei temi e degli argomenti da trattare, lo stesso legislatore ha demandato alla Giunta Regionale la predisposizione di uno specifico atto di indirizzo, indispensabile per una corretta raccolta ed elaborazione delle informazioni.

Con D.G.R. n° 3811 del 9 dicembre 2009 la Regione ha emanato le “specifiche tecniche per la formazione e aggiornamento delle banche dati ...” che costituiscono ora, di fatto, riferimento obbligatorio per i Comuni.

La raccolta delle informazioni propedeutiche alla compilazione del quadro conoscitivo prima, e all’elaborazione del progetto poi, ha avuto inizio negli ultimi mesi dell’anno 2010.

Pur essendo il nucleo principale delle informazioni del quadro conoscitivo distribuito dalla *Sezione Pianificazione territoriale strategica e cartografia* della Regione del Veneto, la raccolta e la verifica dei dati è avvenuta con una serie di incontri con i soggetti titolari degli argomenti oggetto di ricerca e compilazione, quali la Regione del Veneto, la Provincia di Rovigo e tutti gli enti gestori dei servizi di interesse pubblico, associazioni e categorie portatrici di interesse.

La raccolta delle informazioni si è svolta fino ai primi mesi del 2014.

Per la redazione del PAT si è deciso di utilizzare come cartografia di base il database geotopografico (lotto Rovigo – Basso Polesine, nome del file *c0102031_ROBassoPolesine*) disponibile sul Geoportale della Regione del Veneto, derivato da un rilievo aerofotogrammetrico eseguito con un volo dell’anno 2008.

Essendo disponibile una cartografia di base con data di rilievo molto più recente della Carta Tecnica Regionale Numerica, è stata quindi scelta quest’ultima come base cartografica, dopo aver concordato la scelta con i funzionari della Regione del Veneto.

Nella cartella contenente il tema “a0101_CartografiaBase” sono presenti i file riportanti il database geotopografico del lotto Rovigo – Basso Polesine ritagliato sui limiti amministrativi del Comune di Ariano nel Polesine.

L’aggiornamento dei limiti amministrativi del Comune di Ariano nel Polesine è stato eseguito secondo le specifiche indicate nell’allegato A del Decreto del Dirigente della Direzione Urbanistica n. 6 del 22 febbraio 2010 pubblicato nel BUR n. 20 del 05/03/2010.

Il confine comunale è stato verificato su base catastale, riconosciuta come base cartografica più idonea all’identificazione del limite amministrativo, e digitalizzato sugli elementi individuati sulla base cartografica digitale vettoriale.

Per la digitalizzazione sono state caricate nella banca dati, a supporto, altre basi cartografiche utilizzate per visualizzare simultaneamente la base catastale. Nello specifico, le basi cartografiche caricate sono:

- ortofoto digitali a colori;
- limiti amministrativi comunali usati in precedenza in formato shape;
- Carta Tecnica Regionale in formato raster.

L'impiego delle altre basi cartografiche a supporto è stato utilizzato quando, nella base cartografica digitale vettoriale, non risultava identificabile alcun limite fisico determinato dalla mappa catastale.

8.2 Concertazione e consultazione

Il Comune di Ariano nel Polesine, coerentemente con l'art. 5 "Concertazione e partecipazione" della L.R. 11/2004, al fine di garantire la trasparenza dei contenuti e delle modalità di realizzazione del Quadro Conoscitivo ha intrapreso un percorso partecipato, coinvolgendo tutti i portatori di interesse, nella definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dal P.A.T., allo scopo di raccogliere contributi utili e condivisi alla sua costruzione.

Successivamente all'adozione del Documento Preliminare, avvenuta con deliberazione della Giunta Comunale n. 200 in data 09.12.2010, sono stati organizzati dall'Ufficio di Piano, di concerto con l'Amministrazione Comunale, una serie di incontri pubblici con la cittadinanza, con le associazioni di categoria, le attività economiche presenti nel Comune di Ariano nel Polesine, gli enti pubblici, le organizzazioni sindacali, ecc.

Nei tre incontri, che hanno registrato una buona partecipazione di cittadini e delle varie rappresentanze, sono stati presentati i contenuti del Documento Preliminare da parte del Sindaco e dei tecnici incaricati. L'argomento ha suscitato interesse tra i presenti e provocato diversi interventi.

Ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2004, è stata avviata la procedura per arrivare alla sottoscrizione di un accordo di pianificazione con la Regione Veneto e la Provincia di Rovigo. In questa fase, siamo nei primi mesi dell'anno 2011, la Regione Veneto è ancora l'ente competente per l'approvazione del PAT; la Provincia di Rovigo è stata comunque coinvolta, per volontà dell'Amministrazione Comunale, anche se non ancora dotata del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) che, secondo la LR 11/2004, le avrebbe dato titolo e competenza per l'approvazione dei P.A.T..

Tra dubbi e interpretazioni su quale ente (Regione o Provincia) assumesse la competenza per l'approvazione dello strumento comunale, visto che il P.T.C.P. era in fase finale di approvazione, si attese l'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, avvenuta con D.G.R. n. 683 del 17 aprile 2012, per procedere alla sottoscrizione dell'accordo di Pianificazione.

L'Accordo di Pianificazione è stato sottoscritto in data 17 luglio 2013 tra il Comune di Ariano nel Polesine quale ente titolare delle scelte di gestione e pianificazione del territorio comunale, la Provincia di Rovigo, quale ente attualmente competente all'approvazione del piano comunale e la Regione Veneto.

In data 9 luglio 2013, presso gli uffici comunali, si è riunito l'Ufficio di Piano, con la presenza del Sindaco, per fare il punto della situazione e individuare i prossimi obiettivi procedurali e propedeutici per arrivare all'approvazione del PAT. Si decide di organizzare due incontri pubblici per ritornare ad illustrare il Documento Preliminare ed il Rapporto Ambientale Preliminare alla cittadinanza e agli stakeholders, che nel frattempo hanno subito leggere modifiche richieste dalla Regione e dalla Provincia. Si tratta in definitiva della vera fase di coinvolgimento della popolazione e di confronto con gli enti/associazioni portatori di interesse sulla documentazione preliminare del P.A.T. dopo l'avvenuta sottoscrizione dell'accordo di pianificazione. In questa riunione si decide di convocare due incontri pubblici: il primo con la cittadinanza, il secondo con gli enti e le associazioni.

Il percorso di partecipazione si è svolto sostanzialmente in cinque fasi:

1. individuazione dei soggetti da coinvolgere (Delibera Giunta Comunale n. 143 del 13.10.2011, elenco successivamente integrato dagli Uffici Comunali) e comunicazione di avvio della concertazione e consultazione;
2. illustrazione del Documento Preliminare, del Rapporto Ambientale Preliminare e del Quadro Conoscitivo;
3. fase di ascolto;
4. fase di sintesi tecnico-politica delle proposte/richieste formulate;
5. delibera di chiusura della concertazione/consultazione (Delibera Giunta Comunale n. 113 del 24.09.2013).

La fase di concertazione con Enti e di consultazione con le Associazioni è stata effettuata con incontro in data 2 agosto 2013.

I contributi pervenuti, pertinenti al P.A.T. e ritenuti condivisibili non hanno inciso sui criteri informativi del medesimo e pertanto non sono state necessarie modifiche o integrazioni al Documento Preliminare approvato.

8.3 Il Rapporto Ambientale

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), introdotta nell'ordinamento europeo dalla Direttiva 2001/42/CE, si configura come un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze ambientali delle azioni sul territorio proposte da piani e programmi secondo il principio di sostenibilità.

Numerose le azioni compiute dalla comunità internazionale nel cammino verso la sostenibilità:
1972 - Dichiarazione di Stoccolma sull'ambiente umano

1987 - Rapporto Brundtland – *“Il nostro futuro comune”* in cui la Commissione Mondiale su ambiente e sviluppo delle Nazioni Unite ha formulato una efficace definizione di sviluppo sostenibile: *“Lo sviluppo che è in grado di soddisfare i bisogni della generazione presente, senza compromettere la possibilità che le generazioni future riescano a soddisfare i propri”*.

1992 - Rio De Janeiro – Conferenza delle Nazioni Unite su ambiente e sviluppo – Vertice della terra

1994 - Aalborg, Danimarca – Carta delle città europee per un modello sostenibile

1998 - La Convenzione di Aarhus

2000 - Firenze, Convenzione europea del paesaggio

In attuazione delle citate convenzioni la Comunità Europea ha emanato la Direttiva 2001/42/CE (22 giugno 2001) concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e tra questi anche il P.R.C..

Il dettato della direttiva, sintetico ma molto efficace, è stato recepito dal nostro Paese con il D. Lgs. 152/2006, poi modificato dal D. Lgs. 4/2008.

La V.A.S., attraverso il Rapporto Ambientale, assolve al compito di verificare la coerenza delle proposte programmatiche e pianificatorie con gli obiettivi di sostenibilità.

Nel rapporto ambientale, allegato al P.A.T., sono descritte le informazioni sullo stato attuale dell'ambiente e delle risorse naturali, sociali ed economiche, presenti nel territorio comunale; sono inoltre individuate le criticità, le azioni da intraprendere per migliorare la condizione presente, le modalità con cui mettere in atto il piano nell'ottica di uno sviluppo sostenibile e quindi garantendo opportune mitigazioni a possibili effetti negativi sul territorio, mettendo in atto le necessarie risposte per prevenire o mitigare gli impatti negativi dell'attività umana.

La metodologia applicata è conforme al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. di recepimento della Direttiva Comunitaria 42/CE/01 e agli artt. 4 e 46 della L.R. 11/2004.

Coerentemente con la L.R. 11/2004 sono state individuate le matrici ambientali di analisi raggruppando i diversi indicatori per settori omogenei. Le componenti ambientali individuate sono: aria, clima, acqua, suolo e sottosuolo, flora e fauna, biodiversità, paesaggio, uso agricolo, patrimonio culturale, architettonico e archeologico, salute umana, popolazione, beni materiali, pianificazione e vincoli.

Ciascuna di queste componenti è stata esplicitata in una serie di indicatori (tematismi) valutati in relazione alla loro qualità ambientale, importanza e, dove ritenuto necessario, anche in base alla vulnerabilità ovvero alla capacità che la componente ambientale ha di “riprodursi” e mantenersi sul territorio.

L’analisi dello stato attuale dell’ambiente è stato effettuato, come si evince dal rapporto ambientale, al quale si rimanda per gli approfondimenti, attraverso le analisi delle tredici componenti sopracitate.

Sulla scorta delle analisi dello stato attuale è stata stimata l’“Impronta Ecologica” del Comune di Ariano nel Polesine, ossia l’impatto che la sua popolazione, attraverso i propri consumi globali esercita sul territorio comunale.

Al fine di contribuire alla diminuzione di gas serra e al miglioramento della qualità dell’aria il Piano promuove ed incentiva il contenimento del consumo energetico e lo sfruttamento di fonti di energia rinnovabile / alternativa.

Il miglioramento della mobilità locale è sostenuto da una politica di incentivazione all’uso di mezzi alternativi all’automobile (realizzazione di nuove piste ciclabili).

Nel rapporto ambientale sono stati definiti gli scenari di Piano alternativi e le prospettive di sviluppo territoriale in funzione delle scelte ipotizzate, mentre nei capitoli successivi sono stati stimati gli impatti del Piano sul territorio comunale, analizzando le diverse azioni di Piano e i loro effetti sulle componenti ambientali; è stato elaborato un confronto tra le alternative di Piano e sono state esposte le ragioni delle scelte operate applicando le mitigazioni previste in relazione alle dinamiche del P.A.T..

Infine, è stato illustrato come monitorare l’effettivo conseguimento degli obiettivi fissati.

8.4 Elaborati del P.A.T.

A ELABORATI DI PROGETTO

Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Tav. 2 – Carta delle Invarianti

Tav. 3 – Carta delle Fragilità

Tav. 4 – Carta della trasformabilità

Norme Tecniche

Banca dati alfanumerica e vettoriale (Quadro Conoscitivo)

Relazione di progetto

Rapporto Ambientale (V.A.S.)

Sintesi non tecnica (V.A.S.)

B ELABORATI DI ANALISI

SETTORE PRIMARIO

Carta della copertura del suolo agricolo

Carta della S.A.U.

Carta delle caratteristiche chimico-fisiche-idrauliche-morfologiche dei terreni

Relazione caratteristiche agronomiche

STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Carta delle possibili interferenze

Relazione

GEOLOGIA

Carta Geolitologica

Carta Geomorfologica

Carta Idrogeologica di superficie e acque sotterranee

Carta delle Invarianti

Carta delle Fragilità

Carta del Microrilievo

Relazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica

Tra gli elaborati costitutivi del P.A.T., come elencati al precedente comma del presente articolo, hanno valore prescrittivo i seguenti:

Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale	scala 1:10.000
Tav. 2 – Carta delle Invarianti	scala 1:10.000
Tav. 3 – Carta delle Criticità	scala 1:10.000
Tav. 4 - Carta della Trasformabilità	scala 1:10.000

Rapporto Ambientale (V.A.S.)

V.Inc.A.

Norme Tecniche

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale il testo normativo.

In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella V.A.S., ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

9. I caratteri della popolazione

L'orizzonte demografico è utile a definire il carico insediativo complessivo che dovrà essere assunto dal Piano di Assetto Territoriale.

Bisogna tener conto non solo della dinamica della popolazione (nati, morti, immigrati, emigrati, saldo naturale e sociale) ma soprattutto di quella delle famiglie, perché è proprio da quest'ultima fonte che deriva la parte più consistente della nuova domanda di alloggi per i residenti.

In realtà anche con una popolazione a crescita zero, con il fabbisogno pregresso sostanzialmente soddisfatto (case insalubri, convivenze, ecc.) continua a crescere la domanda di alloggi e ciò per motivi diversi:

- il principale è legato alla dinamica delle famiglie (riduzione della composizione media del nucleo familiare) ed all'innalzamento della qualità abitativa (diminuzione del rapporto abitanti/vano);
- il secondo è legato al fenomeno dell'erosione che interessa il patrimonio esistente (riconversione ad usi non residenziali);
- il terzo alle abitazioni non occupate, componente fisiologica del mercato immobiliare;

- il quarto alla dinamica degli investimenti immobiliari del risparmio delle famiglie.

Resta da dare poi un giudizio sulla dimensione media degli alloggi, in termini di stanze, di superficie utile e di volume, per stabilire l'impatto sul territorio di ogni nuova famiglia.

9.1 Andamento della popolazione

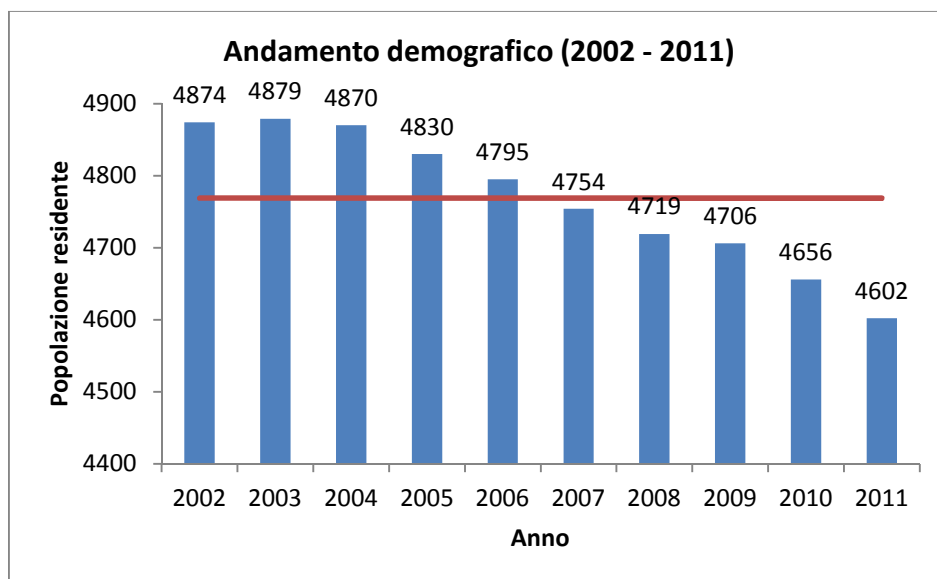
Il movimento demografico ha subito nel corso dei secoli numerose variazioni: nel 1800 la popolazione è aumentata sensibilmente; infatti nel 1820 si contavano 2.384 abitanti che nel 1901 divennero 6.753. Dal 1911 al 1951, Ariano nel Polesine, con un ulteriore incremento della popolazione ha raggiunto il limite massimo di 12.671. A seguito delle due alluvioni del Po (1957 e 1960) la forte emigrazione ha ridotto di due terzi la popolazione residente¹. La diminuzione è connessa alla mancanza di sicurezza del territorio ed alla diminuzione delle prospettive economiche offerte dal territorio comunale.

Il ridimensionamento del carico insediativo mantiene un andamento costante, come dimostrato dai dati forniti dal Servizio Demografico del Comune e rappresentati dalla Tabella 1 e dal grafico successivo, che documentano in modo dettagliato lo stato della popolazione residente e delle famiglie, dei nati, morti, emigrati ed immigrati per gli anni che vanno dal 2002 al 2011.

Tabella 1: popolazione residente e movimento demografico nel Comune di Ariano nel Polesine

Anno	Popolazione residente al 31.12	Movimento naturale		Movimento migratorio		Saldo naturale	Saldo migratorio	Saldo complessivo	Famiglie	Abitanti/famiglia	Incremento % popolazione
		Nati	Morti	Immigrati	Emigrati						
2002	4874	30	49	108	108	-19	0	-19	1875	2,60	-0,39
2003	4879	30	71	137	76	-41	61	20	1895	2,57	0,41
2004	4870	27	61	135	110	-34	25	-9	1893	2,57	-0,18
2005	4830	35	67	140	148	-32	-8	-40	1885	2,56	-0,83
2006	4795	38	64	143	152	-26	-9	-35	1882	2,55	-0,73
2007	4754	32	74	132	131	-42	1	-41	1881	2,53	-0,86
2008	4719	22	66	149	140	-44	9	-35	1892	2,49	-0,74
2009	4706	26	53	134	120	-27	14	-13	1908	2,47	-0,28
2010	4656	37	62	132	157	-25	-25	-50	1922	2,42	-1,07
2011	4603	20	71	144	147	-51	-3	-54	1913	2,41	-1,17
Media	4769	30	64	135	129	-34	7	-28	1895	2,52	-0,59

¹ Fonte dei dati: U. Carzoli, Ariano nel Polesine e la sua storia - 1998



Dall'analisi dei dati demografici e tramite successive elaborazioni si sono calcolati gli indici statistici necessari alla corretta valutazione dell'incremento demografico per il decennio 2012-2021.

Tabella 2: movimento demografico - valori significativi

	Dal 2002 al 2011 (10 anni)			Dal 2007 al 2011 (5 anni)		
	Valori assoluti	Media annua assoluta	Indice annuo	Valori assoluti	Media annua assoluta	Indice annuo
Nati	297	29,70	0,62%	137	27,40	0,58%
Morti	638	63,80	1,34%	326	65,20	1,39%
Saldo Naturale	-341	-34,10	-0,72%	-189	-37,80	-0,81%
Immigrati	1354	135,40	2,84%	691	138,20	2,95%
Emigrati	1289	128,90	2,71%	695	139,00	2,97%
Saldo migratorio	65	6,50	0,13%	-4	-0,80	-0,02%
Saldo complessivo	-276	-27,60	-0,59%	-193	-38,60	-0,83%

9.2 Incremento della popolazione residente

Facendo riferimento ai dati delle tabelle 1 e 2, in particolare alla tabella 2 "movimento demografico – valori significativi", e considerando l'Indice Annuo del Saldo Naturale (IASN) e la Media Annuo del Saldo Migratorio (MASM), per i periodi indicati, otteniamo i valori riportati di seguito nel decennio 2012-2021, partendo dal dato iniziale di una popolazione residente al 31.12.2011 di 4.603 abitanti.

La natalità media annua assoluta nei periodi 10 anni (2002-2011) e 5 anni (2007-2011) si attesta su valori molto simili ma decrescenti: da 29,70 a 27,40.

Al contrario la mortalità media annua assoluta è in crescita nei periodi esaminati 10 anni (2002-2011) e 5 anni (2007 - 2011) con valori rispettivamente di 63,80 e 65,20.

L'indice del Saldo Naturale (Iasn) si mantiene negativo per i periodi analizzati e crescente passando dal periodo dei 10 anni (2002-2011) pari a -0,72% al periodo limitato degli anni più recenti 5 anni (2007-2011) con valore di -0,81%.

La Media Annuale del Saldo Migratorio (Masm), differenza tra immigrati ed emigrati, si presenta decrescente nei periodi esaminati passando da media annua assoluta 6,50 immigrati-emigrati/anno nel periodo 10 anni (2002-2011) ad una media annua assoluta -0,80 immigrati-emigrati/anno nel periodo 5 anni (2007/2011).

Considerazioni di carattere demografico:

- a) il Saldo Naturale si è mantenuto negativo negli ultimi anni (*Iasn*), con variazioni di valore sempre decrescente nei periodi analizzati mantenendo il valore delle nascite inferiore rispetto alle morti;
- b) la Media Annuale del Saldo Migratorio (*Masm*) passa da positiva nei periodi di 10 anni (2002-2011) a negativa nei 5 anni (2007-2011).

Considerazioni di carattere urbanistico:

La messa a disposizione di nuove aree potenzialmente utilizzabili per uso residenziale, con localizzazioni alternative rispetto alle indicazioni del PRG vigente, il possibile sviluppo socio-economico determinato dall'incremento di attività turistiche legate al Parco del Delta del Po nonché dalle potenziali attività economiche insediabili in seguito alla realizzazione dell'autostrada "Venezia-Orte", sono situazioni che, oltre ad aumentare il livello socio-economico, possono innescare processi di crescita anche in termini di aumento della popolazione.

Considerazioni finali:

Sulla scorta di quanto finora detto, si ritiene corretto utilizzare:

- per l'**Indice Annuo del Saldo Naturale**, un valore pari allo **0,60%**, ipotizzando che tale indice si mantenga mediamente costante nel prossimo decennio, anche considerando le politiche socio-economiche che l'Amministrazione comunale vuole perseguire con l'Unione dei Comuni dell'Isola di Ariano;
- per il Saldo Migratorio si considera di utilizzare il valore medio ottenuto dalle analisi dei periodi 10 anni e 5 anni, pari a **2,85 ab/anno**, considerando che il calo delle medie del breve periodo è stato causato dai dati degli ultimi anni.

Con queste ipotesi è ora possibile valutare il numero dei residenti nel comune di Ariano nel Polesine al limite del decennio 2012-2021: la popolazione residente sarà di complessivi **4.915** abitanti, con un incremento, nel decennio considerato, di **312** unità.

Il calcolo è avvenuto applicando la seguente formula:

$$\text{Popolazione Futura (P}_{0+10}) = P_0(1 + Iasn)^{10} + \frac{Masm [(1+Iasn)^{10} - 1]}{Iasn}$$

Dove:

P_0 = popolazione al 31 dicembre 2011

Iasn = Indice Annuo Saldo Naturale

Masm = Media Annuale Saldo Migratorio

9.3 Andamento della composizione della famiglia

Un certo interesse rivestono i dati riguardanti l'evoluzione del numero delle famiglie e la composizione stessa del nucleo familiare. Questi, confermando una tendenza diffusa su tutto il territorio nazionale, dimostrano come il numero delle famiglie sia cresciuto in maniera sensibile rispetto all'andamento demografico.

Anche ad Ariano nel Polesine, la crescita della popolazione e quella del numero delle famiglie seguono tendenze diverse; infatti tra il 2002 e il 2011 mentre la popolazione residente diminuisce del 5,58%, i nuclei familiari aumentano del 2,03%.

9.4 Incremento del numero di famiglie dovuto alla nascita di nuove e alla suddivisione delle esistenti

Alla popolazione di 4.915 unità, prevista al 2021, corrisponderà il numero di famiglie calcolato sulla base della seguente ipotesi.

Negli anni 1960-70 il fabbisogno abitativo poteva essere indifferentemente rappresentato sia dal numero di residenti che dal numero delle famiglie e ciò in quanto il numero dei componenti la famiglia era sufficientemente elevato.

Si stima l'incremento delle famiglie al 2021 considerando la varianza percentuale del numero di abitanti per famiglia sulla base dei dati degli ultimi 10 anni.

Tabella 3. Proiezione incremento famiglie e suddivisione abitante/famiglia

Anno	Popolazione	Famiglie	Abitanti/famiglia	% crescita popolazione	% crescita famiglie
2002	4874	1875	2,60		
2011	4603	1913	2,41	-5,58%	2,03%
2021	4915	2078	2,37	6,80%	8,61%

Sulla base di queste considerazioni e tenendo conto della tendenza analizzata e della particolare consistenza dell'attuale valore rapportato a quello di altri contesti territoriali, è stato calcolato che il numero medio dei componenti della famiglia scenda a 2,37 abitanti.

Considerando che l'incremento demografico previsto è di **312 abitanti**, l'attuale popolazione residente è di 4.603 abitanti con 1.913 nuclei familiari e vista la costante diminuzione del numero di componenti per famiglia, tendente verso i 2,37, si presume, per il prossimo decennio, il seguente incremento delle famiglie:

1. per incremento demografico: nuovi abitanti/(abitanti/famiglia) = $312/2,37 = 132$
2. per suddivisione famiglie esistenti: abitanti al 31.12.2011/(abitanti/famiglia) – famiglie al 31.12.2011 = $(4.603/2,37) - 1913 = 32$

Totale previsione famiglie per il prossimo decennio: 164

10. I caratteri dell'abitare

10.1 Abitazioni: aspetti generali

La condizione di partenza, indispensabile per una corretta programmazione urbanistica, è la disponibilità di un quadro conoscitivo certo, aggiornato, aggiornabile.

Una valutazione completa sulle condizioni della popolazione ad Ariano nel Polesine è subordinata anche alla conoscenza dell'evoluzione delle residenze del Comune dal punto di vista quantitativo e qualitativo.

L'analisi quantitativa, infatti, evidenzia l'andamento del parco abitativo ponendo in luce soprattutto l'attività edilizia ed il modo in cui si è costruito, pur se difficili sono le valutazioni che si fondano su ambiti ristretti quali quelli comunali.

Scopo dell'analisi qualitativa è invece quello di capire come si è costruito, cioè quale sia la situazione rispetto a quegli elementi che possono fornire delle informazioni sulla "qualità" delle abitazioni stesse, elementi che si possono, semplificando, far risalire al titolo di godimento, all'epoca di costruzione, alla dotazione di servizi ed al rapporto tra componenti il nucleo familiare e le stanze.

Quest'ultimo elemento riveste inoltre particolare importanza, evidenziando quelle situazioni di disagio relative a mancanza di spazio (indice di affollamento), quelle situazioni cioè nelle quali le stanze a disposizione della famiglia sono, rispetto ai componenti, in numero inferiore rispetto allo standard di un vano per abitante.

10.2 Consistenza e caratteristiche delle abitazioni²

Le abitazioni al censimento del 2001 ammontano a 2.175 unità. Di queste 1.838 (99,5%) sono occupate da residenti e 9 (0,5%) da non residenti. Le abitazioni vuote sono pari al 15,1% e corrispondono a 328 unità.

Tra il censimento del 1.991 (1.980 abitazioni) e il censimento del 2001 (2.175 abitazioni) si è riscontrato un aumento di 195 unità pari al 9,8%.

Le abitazioni occupate da residenti in proprietà sono 1.463 (79,6%), in affitto 246 (13,4%), altro titolo 129 (7,0%).

La superficie media per abitazione occupata da residenti è pari a 107,7 mq; la superficie media per occupante è di mq 40,9; il numero medio di stanze per abitazione è di 4,6.

Le abitazioni occupate da residenti che dispongono di acqua potabile, sul totale di 1.838, sono 1.836 (99,9%) di cui 1.818 (99,0%) da acquedotto, 43 (2,3%) da pozzo e 4 (0,2%) da altre fonti.

Le abitazioni occupate da residenti dotate di impianto di riscaldamento, sul totale di 1.838, sono 1.833 pari al (99,7%) e che dispongono di acqua calda sono 1.811 pari al (98,5%).

Distribuzione percentuale edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione

Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 a 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1.991	Totale
6,3	12,6	27,4	20,3	16,2	9,8	7,4	100,0

L'assoluta necessità di uscire dagli anni di povertà dell'immediato dopo guerra ed il boom economico che ha caratterizzato il periodo tra gli anni '60 e '80, sono stati i fenomeni che hanno consentito la realizzazione della maggior parte del patrimonio edilizio esistente.

A completare il quadro, a partire dagli anni '90 in poi, sono intervenuti altri due fattori essenziali: uno riconducibile al crescente numero di giovani coppie e l'altro all'incremento della domanda abitativa espressa dalla popolazione straniera in forte crescita; il tutto in una situazione caratterizzata da favorevoli condizioni di accesso ai mutui immobiliari che ha esercitato un eccezionale effetto volano sul mercato immobiliare.

² Fonte: elaborazione U.S. Provincia di Rovigo su dati ISTAT

10.3 Mutamenti sociali e diversificazione della condizione abitativa

I termini tradizionali con cui veniva considerato il fabbisogno sono da ritenersi superati, dato che la condizione abitativa appare frammentaria e si sta sempre differenziando in relazione ad alcuni fondamentali fattori di mutamento della composizione sociale.

Le caratteristiche del nuovo scenario rilanciano con forza i temi dello sviluppo sostenibile e della capacità di accesso alla casa in un contesto di risorse scarse, affermando che il passaggio da un mercato essenzialmente focalizzato sulla nuova costruzione ad uno in cui la riqualificazione dell'esistente assumerà un ruolo sempre più centrale.

La crisi che sta duramente colpendo il settore delle Costruzioni richiede l'innesco di nuove logiche di rigenerazione utili all'intera filiera e volte alla riqualificazione e alla riduzione del consumo di suolo.

Una delle principali sfide odierne nel settore delle costruzioni è rappresentata dalla necessità di riqualificazione e riconversione del parco immobiliare caratterizzato da obsolescenza sia in termini energetici che di qualità architettonica e urbana, in termini di sicurezza sismica e di qualità della vita. Infatti i dati sopra riportati evidenziano che circa il 50% delle abitazioni esistenti sono state costruite tra gli anni '50 e '70 ma possiamo considerare inadeguate, secondo i criteri della sostenibilità, anche per le abitazioni costruite a partire dagli anni '70 fino ai giorni nostri.

11. Fabbisogno abitativo

Il fabbisogno di edilizia residenziale dipende da fattori mutevoli nel tempo e differenziati da luogo a luogo che non possono essere predeterminati in modo sicuro e tanto meno essere risolti operando solo nell'ambito comunale. Infatti, spesso lo stato di tensione abitativa dipende da problemi più sociali che urbanistici, legati alla rigidità e alle incertezze del mercato degli affitti, al divario crescente tra il salario ed il costo della casa e, non ultimo, alle trasformazioni economiche e alle riconversioni produttive del nostro tempo.

Queste situazioni non possono trovare una completa risposta nella formazione del Piano di Assetto Territoriale, perché richiedono politiche abitative coordinate a livello sia urbanistico sia socio-economico.

Tuttavia il P.A.T. può predisporre un quadro urbanistico di riferimento da porre alla base di una politica abitativa adeguata volta a bilanciare l'offerta di abitazioni alla domanda della popolazione residente.

Poiché il fabbisogno abitativo comunale viene dimensionato sulla base di previsioni decennali, si tratta di identificare la domanda presunta di abitazioni per detto periodo, con l'obiettivo di favorire lo sviluppo di zone residenziali integrate comprendenti, oltre alle abitazioni, quelle attività economiche e/o di servizio compatibili e qualificanti la residenzialità degli insediamenti. A tal fine, il fabbisogno di edilizia residenziale, espressa in termini volumetrici, comprenderà il fabbisogno abitativo ed il fabbisogno presunto per dette altre attività.

Per il dimensionamento del volume abitante insediabile si sono utilizzati i dati ricavati dall'analisi della Carta Tecnica Regionale riferita al 21.08.2008 ottenendo la volumetria esistente per il Comune di Ariano nel Polesine, distinta come riportato nelle tavole di analisi in residenziale-commerciale, rurale, produttivo e interesse pubblico. Il dato abitante ottenuto, analizzando la volumetria residenziale-commerciale, è molto alto rispetto ai canonici 150 mc/ab ma non è da stupirsi considerando il territorio che stiamo analizzando.

Analisi fatte sull'incidenza percentuale del volume commerciale/direzionale sulla volumetria calcolata hanno evidenziato un'incidenza percentuale pari al 20%, tale dato è stato utilizzato

per calcolare il volume residenziale pro capite per ogni abitante, ottenendo i dati di seguito riportati.

Volumetria Residenziale, Commerciale Direzionale	mc	1.787.334,55
Abitanti (al 31.12.2008)	ab	4.719
Volume abitante	mc/ab	378,75
Detrazione Commerciale/Direzionale (20%)	mc	75,75
Volume Residenziale/abitante	mc/ab	303,00
Abitanti Nucleo Familiare	ab/nucleo fam.	2,37 (futuro)
Volume nucleo familiare	mc/nucleo fam.	718,11

Sulla base quindi delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo risulta un rapporto di circa 380 mc/abitante considerando gli edifici con destinazione Residenziale, commerciale e direzionale, che diventa di circa 300 mc/abitante considerando la sola residenza.

Tale rapporto risulta molto più articolato se valutato nei singoli A.T.O. appartenenti al sistema insediativo. Tale rapporto abbastanza alto si può benissimo spiegare per la diffusa tipologia edilizia di tipo estensivo edificata con spazi generosi quando la costruzione e la gestione degli edifici aveva costi accettabili.

Ai fini del dimensionamento, considerando la necessaria razionalizzazione dei costi e quindi degli spazi delle future abitazioni, si è scelto il rapporto di 200 mc/abitante per il nuovo carico insediativo.

11.1 Fabbisogno complessivo di volume da destinare all'edilizia residenziale integrata per il decennio 2011-2021

Si ritiene opportuno calcolare il fabbisogno abitativo in base al numero delle famiglie e non al numero dei nuovi abitanti teorici in quanto, come già detto, la crescita della popolazione e quella del numero delle famiglie seguono tendenze diverse. Infatti tra il 2002 e il 2011 mentre la popolazione residente diminuisce del 5,58%, i nuclei familiari aumentano del 2,03%.

Famiglie n. $164 \times 200 \text{ mc/ab} \times 2,37 = \text{mc } 77.736$

Incremento del 20% per le attività commerciali e direzionali di servizio alla residenza

$\text{Mc } 77.736 \times 1,20 = 93.283$

Da un'analisi fatta sullo stato di attuazione del PRG vigente, risulta che sono disponibili aree edificabili a destinazione residenziale non ancora utilizzate che presentano una potenzialità complessiva di 199.470 mc. Si tratta di aree di espansione del tipo C2 per 127.660 mc e del tipo C1 per mc 71.810. Nelle zone A e B sono localizzate quote residue trascurabili.

Questa situazione dimostra che il P.R.G. vigente dispone oggi di una capacità insediativa ancora da utilizzare notevolmente superiore al fabbisogno stimato al 2021 per cui sembrerebbe superfluo programmare ulteriori espansioni.

Viene stabilito, quindi, che il fabbisogno stimato in base all'incremento del numero di famiglie ipotizzato al 2021 sia completamente soddisfatto dalla potenzialità edificatoria ancora disponibile del P.R.G. vigente che viene interamente recepita dal P.A.T..

Oltre a ciò, l'Amministrazione comunale con il P.A.T. intende aggiungere una modesta superficie territoriale, da spalmare nei vari centri abitati, con lo scopo di garantire opportunità aggiuntive in termini di localizzazione. A questo proposito il PAT mette a disposizione della popolazione del Comune di Ariano nel Polesine una ulteriore capacità edificatoria di 60.000 mc che saranno distribuiti all'interno dei vari Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) come precisato in seguito.

11.2 Gli abitanti teorici aggiuntivi

Il nuovo carico insediativo è pari a **1.297 nuovi abitanti teorici** (misurati sulla base di 200 mc/abitante sia per le quantità residue definite dal PRG sia per le quantità aggiunte dal PAT) di cui **997 ab.** derivanti dalle aree previste dal PRG vigente e **300 ab.** relativi alle nuove previsioni del PAT.

Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti effettivi sommati a quelli teorici nuovi si assesterebbe intorno alle 5.900 unità (4.603 + 1.297).

Naturalmente si tratta solo di un dato statistico, prodotto di un indicatore di tipo tecnico, non si tratta di un carico insediativo riferito a persone in carne ed ossa. In realtà, più che nuove persone si tratta di un carico insediativo che va riferito alle nuove famiglie, che abbiamo visto si formeranno anche in corrispondenza di una popolazione con tendenza alla stabilizzazione.

12 Fabbisogno di nuovi spazi a destinazione produttiva

Verificata la consistente disponibilità di aree a destinazione produttiva e attività compatibili (commerciali, direzionali, turistiche, ecc.) previste dal P.R.G. previgente e non ancora utilizzate, il P.A.T. conferma e fa proprie tutte le previsioni del P.R.G. ed aggiunge unicamente la previsione di alcune strutture turistiche in Località Bacucco.

In zona Capoluogo, sono presenti alcune aree produttive non ancora utilizzate, che sono:

- una Z.T.O. "D2 – Produttiva di progetto" di mq 26.898
- una Z.T.O. "D6 – Commerciale di servizio" di mq 27.953
- una Z.T.O. "D6 – Commerciale di servizio" di mq 16.682

In Località Piano, a ridosso del lato ovest della S.S. n. 309 "Romea", è presente un'area produttiva, non ancora utilizzata, classificata come "D2 – Produttiva di progetto" della superficie di mq 104.507.

Sempre in Località Piano, su richiesta specifica del Comune di Ariano nel Polesine, il P.T.C.P. individua, lungo il lato est della S.S. n. 309 "Romea", una zona classificata come "Area a sviluppo mono funzione" nella quale potranno trovare collocazione le attività per la produzione della carta e quelle ad essa connesse, ovvero attività specializzate costituenti una singola funzione produttiva idonea a qualificare in modo unitario l'area. La superficie indicata di mq 600.000 è puramente indicativa e deriva da una recente ipotesi insediativa non realizzata.

Con il P.A.T. l'Amministrazione Comunale ritiene utile e strategico confermare anche questa indicazione per la sua favorevole collocazione rispetto alle reti infrastrutturali.

In Località Rivà, a ridosso di entrambi i lati della S.S. n. 309 "Romea", sono presenti alcune aree produttive non ancora utilizzate, che sono:

- un'area classificata come "D2 – Produttiva di progetto" della superficie di mq 62.671
- un'area classificata come "Area attrezzata per il turismo e il tempo libero di mq 98.000

L'area classificata come "Area attrezzata per il turismo e il tempo libero" e posta sul lato est della S.S. n. 309 "Romea" è destinata, dal P.R.G. previgente e da strumenti di pianificazione

sovraordinati come il Piano di Area e il Piano Ambientale del Parco, a diventare la “Porta d’ingresso sud” al territorio del Parco del Delta del Po. Detta area può essere dotata di spazi di sosta, punti di ristoro e pernottamento, centro informazioni e attrezzata come punto di partenza, con i vari mezzi della mobilità, verso il territorio aperto ed il mare.

Il P.A.T., previa difesa idrogeologica e tutela delle componenti floristiche e faunistiche dell’area a ridosso della foce del fiume Po di Goro, denominata “Bacucco”, prevede la realizzazione di interventi finalizzati:

- al turismo di visitazione di tipo naturalistico e didattico mediante la creazione di percorsi differenziati pedonali, ciclabili e a cavallo, utilizzando anche passerelle sopraelevate e ponti pedonali;
- alla fruizione turistica legata al piccolo diportismo per natanti di modeste dimensioni, con la realizzazione di approdi galleggianti lungo il tratto terminale del fiume, compresi i necessari servizi a terra;
- alla balneazione nello scanno dell’isola dei Gabbiani con strutture leggere e removibili, realizzate con tipologie e materiali tipici dei luoghi nonché nel rispetto del particolare contesto ambientale e paesaggistico;
- alla ricettività con la realizzazione di un complesso ricettivo all’aria aperta, da sviluppare con soluzioni tecniche innovative e reversibili.

Le suddette previsioni per l’area del “Bacucco” sono coerenti con quanto previsto dal Piano di Area del Delta del Po e dal Piano Ambientale del Parco (vedi Tav. B – “Strategia per lo sviluppo sostenibile del territorio del Delta del Po”, adottato con Delibera n. 18 del 17.12.2012.

Per gli interventi di valorizzazione e fruizione turistica in zona “Bacucco”, vengono stabiliti i seguenti parametri massimi:

- Mc 3.000 per strutture generali e logistiche (informazioni, servizi igienici, ecc.);
- N. 170 posti per natanti da diporto e mc 3.000 per i servizi a terra;
- Mq 50.000 di superficie territoriale per la struttura del complesso ricettivo all’aria aperta;

L’individuazione planimetrica e le caratteristiche degli interventi di valorizzazione e fruizione turistica, che dovranno essere compatibili con il contesto, saranno stabilite dal P.I..

13 La provenienza dei diritti edificatori

Dal punto di vista della superficie territoriale il P.A.T. individua circa 18,74 ha di aree ad uso residenziale e attività compatibili e circa 93,67 ha di aree produttive e attività compatibili, tutte derivanti dalle previsioni del P.R.G. previgente non utilizzate e le classifica come “Aree di trasformazione programmata”.

Nelle tabelle che seguono vengono elencate le singole aree con la classificazione urbanistica del P.R.G., la relativa superficie e l’A.T.O. in cui ricadono.

Aree residenziali

Residenziale P.R.G.			
Progressivo	Zona Territoriale Omogenea	A.T.O.	Superficie mq
1	Residenziale di progetto (C1)	1.1	1.684,76
2	Residenziale di progetto (C1)	1.1	2.891,11
3	Residenziale di progetto (C1)	1.1	2.001,90
4	Residenziale di progetto (C1)	1.1	9.613,25
5	Residenziale di progetto (C1)	1.1	10.642,54

6	Residenziale di progetto (C1)	1.1	2.414,24
7	Residenziale di progetto (C2)	1.1	3.231,89
8	Residenziale di progetto (C2)	1.1	5.452,87
9	Residenziale di progetto (C2)	1.1	1.755,87
10	Residenziale di progetto (C2)	1.1	7.480,48
11	Residenziale di progetto (C2)	1.1	21.769,56
12	Residenziale di progetto (C1)	1.2	6.263,22
13	Residenziale di progetto (C1)	1.3	5.388,86
14	Residenziale di progetto (C1)	1.3	4.411,83
15	Residenziale di progetto (C2)	1.3	5.539,44
16	Residenziale di progetto (C2)	1.3	2.218,98
17	Residenziale di progetto (C2)	1.4	13.314,17
18	Residenziale di progetto (C1)	1.5	2.941,52
19	Residenziale di progetto (C1)	1.5	4.996,70
20	Residenziale di progetto (C2)	1.5	7.564,56
21	Residenziale di progetto (C2)	1.5	7.526,32
22	Residenziale di progetto (C2)	1.5	13.224,10
23	Residenziale di progetto (C2)	1.5	12.559,05
24	Residenziale di progetto (C2)	1.5	20.523,11
25	Residenziale di progetto (C2)	1.5	5.502,69
26	Residenziale di progetto (C1)	5.1	3.601,74
27	Residenziale di progetto (C1)	5.1	2.934,04
Totale			mq 187.448,80

Aree produttive

Produttivo P.R.G.			
Progressivo	Zona Territoriale Omogenea	A.T.O.	Superficie mq
1	Produttiva di progetto (D2)	1.1	26.898
2	Commerciale di servizio (D6)	1.1	27.953
3	Commerciale di servizio (D6)	1.1	16.682
4	Produttiva di progetto (D2)	2.2	104.507
5	Area a sviluppo mono funzione ³	2.2	600.000
6	Produttiva di progetto (D2)	2.3	62.671
7	Area attrezzata Turismo e tempo libero	2.3	98.000
Totale			mq 936.711

Per quanto riguarda le aree produttive, il P.A.T. non prevede alcuna nuova area di trasformazione aggiuntiva.

³ Previsione inserita nel P.T.C.P. L'Amministrazione Comunale ritiene utile e strategico confermare con il P.A.T. anche questa indicazione per la sua favorevole collocazione rispetto alle reti infrastrutturali.

14 Verifica del dimensionamento

Oltre alle quantità in termini di diritti edificatori di tipo residenziale, già localizzati dal P.R.G. previgente e confermati dal P.A.T., vengono previste nuove aree di trasformazione sulle quali possono essere realizzati 60.000 mc dei quali 15.000 si prevede che vengano utilizzati all'interno del tessuto consolidato e 45.000 mc da inserire in nuove aree di espansione localizzate negli ambiti territoriali del Capoluogo, di Crociara e Crociarone, di Grillara, di Rivà, Monti e Piano, dove maggiore è la presenza di servizi pubblici.

Per quanto riguarda le nuove aree di trasformazione, il P.A.T. non fornisce alcuna indicazione di localizzazione planimetrica, neanche con le linee preferenziali di sviluppo. Il P.A.T. mette a disposizione 60.000 mc complessivi, ripartendoli in cinque A.T.O. e demanda la loro individuazione planimetrica e la quantificazione della superficie al Piano degli Interventi.

Da questa distribuzione resta esclusa la Frazione di S. Maria in Punta in quanto il suo centro abitato è individuato come centro storico ed è inserito in un contesto di particolare pregio ambientale e paesaggistico. Per Santa Maria in Punta restano comunque a disposizione i 7.500 mc previsti dal P.R.G. previgente e confermati dal P.A.T., come evidenziato nella tabella che segue.

ATO	PRG vigente (mc)	PAT (mc)			TOTALE (mc)
		Aree di espansione	Consolidato	Totale	
1.1	74.800	15.000	5.000	20.000	94.800
1.2	7.500	-	-	-	7.500
1.3	19.520	7.500	2.000	9.500	29.020
1.4	13.300	7.500	2.000	9.500	22.800
1.5	76.500	15.000	5.000	20.000	96.500
5.1	7.850	-	1.000	1.000	8.850
Totale (mc)	199.470	45.000	15.000	60.000	259.470

Relativamente al PRG vigente, i 199.470 mc sono localizzati in gran parte nelle zone C2 (127.660 mc), tuttavia una quota consistente è ancora localizzata nelle zone C1 (71.810 mc) e mentre nelle zone A e B sono localizzate solo quote residue trascurabili.

Dimensionamento PRG vigente Zone Territoriali Omogenee

ATO	C1 (mc)	C2 (mc)	Totale (mc)
1.1	35.100	39.700	74.800
1.2	7.500	-	7.500
1.3	11.760	7.760	19.520
1.4	-	13.300	13.300
1.5	9.600	66.900	76.500
5.1	7.850	-	7.850
Totale (mc)	71.810	127.660	199.470

15. Verifica degli standard urbanistici

Il Comune di Ariano nel Polesine registra, alla data del 31.12.2011, 4.603 abitanti. Il PRG vigente dispone di aree edificabili di tipo C1 e C2, ancora da utilizzare, con la potenzialità

complessiva di mc 199.470, alla quale corrispondono 997 abitanti teorici (199.470/200 mc). Complessivamente quindi il PRG vigente del Comune di Ariano nel Polesine, dal punto di vista delle aree residenziali, è dimensionato per una popolazione complessiva di 5.600 abitanti (4.603 residenti + 997 abitanti teorici potenziali).

Per contro, il PRG vigente ha una dotazione di aree a standard così suddivise:

	Esistenti (mq)	Progetto (mq)
Verde	16.652,60	269.479,19
Parcheggio	10.585,33	28.318,23
Altro (Aree a servizi secondari)	193.334,69	156.322,47

Per un totale (esistente + progetto) di:

Verde	mq 286.131,79 : 5.600 ab	=	51,09 mq/abitante
Parcheggio	mq 38.903,56 : 5.600 ab	=	6,95 mq/abitante
Altro	mq 349.657,16 : 5.600 ab	=	62,44 mq/abitante

Totale complessivo mq 674.692,51 : 5.600 ab = 120,48 mq/abitante

Questi dati confermano che la dotazione di aree a standard previste dal PRG previgente soddisfano abbondantemente i parametri stabiliti per legge.

	Standard minimi ai sensi del DM 2 aprile 1968	Standard minimi ai sensi della LR 11/2004
Verde	5,0 mq/ab	5,0 mq/ab
Parcheggio	3,5 mq/ab	5,0 mq/ab
Altro	14,0 mq/ab	20,0 mq/ab

Il carico insediativo aggiuntivo determinato dal PAT, comporta una ulteriore dotazione di aree a standard di mq 9.000, calcolati moltiplicando i 300 nuovi abitanti teorici per 30 mq/abitante.

Nella tabella che segue sono evidenziati, per ogni ATO e complessivamente, i dati riferiti alla dotazione di aree a standard, esistenti e di progetto, indicate dal PRG vigente ed il numero di abitanti teorici complessivo, determinato dalla somma degli abitanti residenti al 31.12.2011 (4.603) con quelli teorici derivanti dalla dotazione di aree residenziali ancora disponibili da PRG (997) e dalle nuove previsioni del PAT (300).

ATO	Aree a standard pubblici previsti dal PRG (mq)								Totale aree a standard esistenti + progetto (mq)
	Esistenti				Progetto				
	Aree a verde primario	Aree a parcheggio	Aree a standard secondario	Totale aree a standard	Aree a verde primario	Aree a parcheggio	Aree a standard secondario	Totale aree a standard	
1.1	3.493,17	7.324,61	55.866,28	66.684,06	33.420,53	3.934,88	-	37.355,41	104.039,47
1.2	-	-	2.617,77	2.617,77	4.463,93	-	8.403,42	12.867,35	15.485,12
1.3	-	-	8.724,11	8.724,11	-	1.037,29	17.185,59	18.222,88	26.946,99
1.4	13.011,58	985,50	3.934,51	17.931,59	931,76	2.697,27	13.597,48	17.226,51	35.158,10
1.5	147,85	1.433,58	59.326,24	60.907,67	23.300,36	8.586,28	8.830,85	40.717,49	101.625,16
2.1	-	-	4.654,03	4.654,03	14.668,70	11.263,31	9.270,06	35.202,07	39.856,10
2.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	-	-	-	-	-	-	98.016,01	98.016,01	98.016,01
3.1	-	-	6.557,93	6.557,93	-	-	-	-	6.557,93
3.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	-	-	6.838,54	6.838,54	184.754,55	-	-	184.754,55	191.593,09
5.1	-	841,64	44.815,28	45.656,92	7.939,36	799,20	1.019,06	9.757,62	55.414,54
Totale	16.652,60	10.585,33	193.334,69	220.572,62	269.479,19	28.318,23	156.322,47	454.119,89	674.692,51

Località/A.T.O.	Abitanti Al 31.12.2011
Ariano Capoluogo	2.417
S. Maria in Punta	163
Crociara-Crociarone	302
Grillara	282
Piano-Monti-Rivà	1.399
Gorino V. e Bacucco	40
Ariano totale	4.603

ATO	Aree a standard pubblici previsti dal PRG (mq/abitante) ⁴							
	Esistenti				Progetto			
	Mq/ab aree a verde primario	Mq/ab aree a parcheggio	Mq/ab aree a standard secondario	Mq/ab totale aree a standard	Mq/ab aree a verde primario	Mq/ab aree a parcheggio	Mq/ab aree a standard secondario	Mq/ab totale aree a standard
1.1	1,45	3,03	23,11	27,59	13,83	1,63	-	15,46
1.2	-	-	16,06	16,06	27,38	-	51,55	78,93
1.3	-	-	28,88	28,88	-	3,43	56,90	60,33
1.4	46,14	3,49	13,95	63,58	3,30	9,56	48,22	61,08
1.5	0,11	1,02	42,40	43,53	16,65	6,14	6,31	29,10
2.1	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1	-	21,04	1.120,38	1.141,42	198,48	19,98	25,48	243,94
Totale	3,62	2,30	42,00	47,92	58,54	6,15	33,96	98,65

⁴ I dati sono calcolati per ogni ATO dividendo le superfici a standard destinati dal P.R.G. previgente con i relativi abitanti residenti al 31.12.2011.

Oltre alle aree di espansione residenziale previste dal PRG vigente, che il PAT confermandole le assume come progetto, viene messa a disposizione ulteriore capacità edificatoria per insediamenti di tipo residenziale pari a 60.000 mc dei quali 45.000 da utilizzare su aree di sviluppo insediativo di nuovo impianto e 15.000 per interventi di ampliamento, riqualificazione o riconversione, all'interno delle aree consolidate, diretti al miglioramento della qualità urbana.

La nuova volumetria residenziale prevista dal PAT, determina un carico insediativo di 300 nuovi abitanti teorici (calcolati col parametro di 200 mc/abitante), per cui la conseguente dotazione di aree a standard (calcolata col parametro di 30 mq/abitante) corrisponde a 9.000 mq di superficie complessiva.

Verifica aree a standard pubblici del PAT

ATO	Aree a standard pubblici								Abitanti residenti 31.12.11	Abitanti teorici aggiuntivi			Abitanti teorici totali
	Previsione PRG (esistente + progetto)				Progetto PAT					PRG vigente	PAT	Totale	
	Mq/ab aree a verde primario	Mq/ab aree a parcheggio	Mq/ab aree a standard secondario	Mq/ab totale aree a standard	Mq/ab aree a verde primario	Mq/ab aree a parcheggio	Mq/ab aree a standard secondario	Mq/ab totale aree a standard					
1.1	15,28	4,66	23,11	43,05	5,00	5,00	20,00	30,00	2.417	374	100	474	2.891
1.2	27,38	-	67,61	94,99	-	-	-	-	163	38	-	38	201
1.3	-	3,43	85,78	89,21	5,00	5,00	20,00	30,00	302	98	48	146	448
1.4	49,44	13,05	62,17	124,66	5,00	5,00	20,00	30,00	282	66	47	113	395
1.5	16,76	7,16	48,71	72,63	5,00	5,00	20,00	30,00	1.399	382	100	482	1.881
2.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1	198,48	41,02	1145,86	1385,36	5,00	5,00	20,00	30,00	40	39	5	44	84
Totale	48,23	6,56	58,93	113,72	46,35	6,49	57,24	110,07	4.603	997	300	1.297	5.900

16. Dotazione di aree per servizi

La dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso viene individuata dal PAT (così come previsto dall'art. 31 della LR n. 11/2004) nel seguente modo:

- relativamente alla residenza, 30 mq per abitante teorico;
- relativamente all'industria e all'artigianato, 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone;
- relativamente al commercio e direzionale, 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- relativamente al turismo, 15 mq ogni 100 mc, oppure 10 mq ogni 100 mq nel caso di insediamenti all'aperto.

17. Il progetto del P.A.T.

17.1 Introduzione

Il progetto del P.A.T. è nato e si è sviluppato, a partire dall'analisi di attuazione del P.R.G. previgente, tenuto conto che, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della L.R. 11/04 e s.m.i., a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G., per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi, nella logica dei più generali indirizzi della nuova L.R. 11/04 e della pianificazione sovraordinata (P.T.C.P., P.T.R.C. adottato, Piano di Area, ecc.).

Le attuali condizioni economiche degli Enti Locali rendono quanto mai impossibile l'utilizzo del vecchio modello regolativo di pianificazione-attuazione basato sulla legge urbanistica del 1942: l'esproprio come elemento fondamentale dall'attuazione del Piano Regolatore non può essere utilizzato come unica modalità per mancanza di risorse. I costi delle trasformazioni urbane previste nel vecchio impianto di pianificazione si sono scontrate con un apparato amministrativo privo di risorse, incapace di rendere congruenti i tempi e le previsioni delle trasformazioni, alla programmazione.

Questa condizione determina la necessità di individuare nuove modalità operative di attuazione, in grado di ottimizzare le risorse e cogliere tutte le possibili occasioni di riqualificare spazi e funzioni disponibili, che si sono orientate verso processi strutturati di interazione tra soggetti pubblici e privati sia nella fase di progettazione che di realizzazione delle trasformazioni urbane.

Secondo il sistema tradizionale nel processo di definizione degli interventi, la fase di pianificazione precede quella di reperimento di risorse da parte del Comune, spesso scarse rispetto agli obiettivi prefissati. In questo sistema il P.R.G. si è dimostrato un vincolo quantitativo e qualitativo, distante e non flessibile rispetto alle richieste del territorio. Il privato non ha la possibilità di partecipare alla definizione del progetto di trasformazione e contribuisce soltanto attraverso la corresponsione di oneri e la realizzazione di singoli interventi.

Il nuovo piano regolatore comunale, nelle sue articolazioni strategica (P.A.T.) e operativa (P.I.) inverte lo schema: la programmazione assume un ruolo strategico, creando i presupposti per mettere subito a confronto in sede di formazione del P.I. le domande di trasformazione e l'ammontare delle risorse disponibili a realizzarle, garantendo una maggior certezza sia rispetto ai tempi di realizzazione, sia alla rispondenza delle effettive richieste del territorio, attraverso la partecipazione attiva del privato alla definizione del progetto, concertando con l'Amministrazione obiettivi e interventi coerenti con le scelte strategiche del P.A.T..

17.2 Principali obiettivi

Obiettivo del Piano è il perseguimento di un modello di sviluppo capace di promuovere una efficace riorganizzazione del sistema insediativo con i seguenti requisiti:

1) Utilizzo del territorio

Partendo dall'analisi delle principali dinamiche socio-economiche ed ambientali in atto a livello globale, il P.A.T. persegue i seguenti obiettivi:

- a) la necessità di contenere l'impatto urbano sull'ambiente e lo sfruttamento delle risorse naturali, privilegiando la riorganizzazione fisica e funzionale all'interno dell'urbanizzazione consolidata, mediante il riuso dei suoli già urbanizzati, la riqualificazione dei tessuti urbani esistenti a partire dalla rigenerazione delle periferie e delle aree dismesse e la densificazione selettiva dei luoghi urbani maggiormente accessibili;
- b) l'esigenza di catalizzare risorse pubbliche e private verso progetti di trasformazione capaci di avere un impatto vigoroso sull'attrattività e la qualità del vivere urbano, orientati verso modelli di vita comunitaria e di recupero del senso dell'abitare; una parte consistente del patrimonio immobiliare si presenta caratterizzato da una obsolescenza significativa e le scelte del P.A.T. di contenere il consumo di suolo spinge prioritariamente a un più razionale ed efficiente utilizzo del suolo urbanizzato esistente, con operazioni di densificazione per permettano simultaneamente di preservare il territorio aperto e di ammodernare il patrimonio immobiliare esistente;
- c) il superamento dello zoning, nelle aree soggette a perequazione, in favore di forme di pianificazione strategica e operativa capaci di promuovere una più ricca articolazione funzionale e una più ampia flessibilità circa l'impiego delle volumetrie attribuibili, comunque nei limiti del dimensionamento: in altri termini, le regole perequative di cui all'art. 6 delle N.T. risultano funzionali ad una flessibilità progettuale all'interno delle zone di riqualificazione, nonché bilanciate dalla individuazione di invarianti e vincoli;
- d) l'importanza di far partecipare gli attori urbani ai processi di trasformazione e cioè:
 - il pubblico a cui deve sempre e comunque essere affidata la regia del processo;
 - il privato economico e cioè i proprietari degli immobili, le imprese, gli investitori, ecc., soggetti che intervengono nei processi di trasformazione con legittime finalità di equo riparto del plusvalore;
 - i soggetti privati collettivi, costituiti dai cittadini, organizzati in associazioni che hanno acquisito un ruolo centrale e attivo nel campo della pianificazione e attuazione degli interventi a scala urbana;

2) Sistema ambientale e difesa del suolo

Il P.A.T., approfondendo le specifiche analisi agronomiche, geologiche e idrauliche, provvede alla tutela delle risorse naturalistiche e all'integrità del paesaggio naturale quali componenti fondamentali della risorsa territorio, rispetto alle quali è valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni.

Le aree di valore naturale e ambientale sono individuate, definendone da una parte gli obiettivi generali di valorizzazione in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata e, dall'altra, interventi di miglioramento e riequilibrio da realizzare, allo scopo di contribuire, per quanto di propria competenza, alla realizzazione della rete ecologica provinciale.

Il P.A.T. provvede inoltre alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dei rischi e delle calamità naturali accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali e definendo la disciplina per la loro salvaguardia.

In particolare individua le aree a maggior rischio di dissesto idrogeologico, le aree esondabili e quelle a rischio sismico, definendo indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, accertato mediante lo studio di "compatibilità idraulica".

La compatibilità idraulica degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio è subordinata, ove necessario, alla realizzazione delle infrastrutture, opere o servizi atti a garantire l'invarianza idraulica ed il deflusso delle acque meteoriche.

3) Zona agricola

Il P.A.T. promuove per il vasto ambito del territorio aperto:

- la conservazione, salvaguardia e valorizzazione del territorio agricolo e dei singoli elementi che lo caratterizzano (piccoli boschi, siepi, grandi alberi, ecc.), delle attività agricole ambientalmente sostenibili e dei valori storico-architettonici e archeologici presenti;
- la conservazione e la ricostruzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità;
- la salvaguardia o la ricostruzione dei processi naturali degli equilibri idraulici e idrogeologici;
- la definizione a livello strategico delle linee guida per il recupero degli annessi rustici non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole.

4) Paesaggio urbano

Relativamente al paesaggio urbano, l'obiettivo strategico fondamentale del P.A.T. è l'individuazione degli elementi che contribuiscono a definire la qualità generale del paesaggio urbano quali: centri ed elementi storici, corsi d'acqua, elementi vegetazionale emergenti, ville storiche, grandi giardini e parchi privati, ecc., classificandoli in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali e insediative, evidenziando perimetrazione, peculiarità e potenzialità di qualificazione e sviluppo.

Individua inoltre eventuali fattori di abbandono, degrado sociale/ambientale, stabilendo una disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione.

5) Sistema insediativo residenziale

Il grande tema del prossimo futuro è sicuramente la rigenerazione sostenibile degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Obiettivo del P.A.T. è di fermare la corsa al consumo di nuovo suolo e quindi all'espansione delle aree urbanizzate.

Per ridurre tale consumo due sono le opzioni di fondo prese in considerazione dal P.A.T.: puntare da un lato sulla densificazione e dall'altro sul riutilizzo dei terreni già infrastrutturati ma oggi sottoutilizzati o dismessi.

La compattezza dei tessuti urbani rappresenta ormai una scelta necessaria, dato che le diseconomie della dispersione sono rilevanti sia in termini ambientali che di mobilità.

E' ormai convinzione comune che lo sprawl sia causa di gravissimi sprechi: rende obbligatorio l'impiego quotidiano dell'automobile, provocando un enorme aumento del traffico, dei consumi energetici, della proliferazione di strade che a loro volta contribuiscono al consumo di suolo, aggrava l'inquinamento dell'aria e dell'acqua, incide negativamente sull'impiego del tempo delle persone, riduce la coesione sociale.

Il settore dell'edilizia presenta, insieme a quello dei trasporti, il potenziale più elevato di risparmio energetico e da esso può venire un contributo importante per raggiungere gli obiettivi posti dal Protocollo di Kyoto.

Esistono infatti grandi opportunità di intervento, con promettenti ricadute, se si tiene conto che il 65% degli edifici è stato realizzato anteriormente all'entrata in vigore dei primi provvedimenti sull'efficienza energetica (1976) e non presenta quindi alcun tipo di accorgimento al riguardo.

In una fase storica in cui la riduzione della dipendenza dalle fonti fossili non può che rappresentare un grande obiettivo collettivo, accanto agli investimenti nelle fonti alternative, occorre puntare con decisione sulla carta del risparmio energetico.

E in questa direzione la riconversione del patrimonio esistente rappresenta una delle poche strade percorribili.

Reintervenire sulle parti della città esistente connotate da bassa qualità tecnologica, architettonica e funzionale, rappresenta una grande opportunità per dare risposte più efficaci alla domanda abitativa.

Allo scopo di favorire la rigenerazione urbana sostenibile del patrimonio edilizio esistente, le N.T. del P.A.T. elaborano dei principi in materia di accordi pubblico-privati e accordi di programma, nell'ambito di una griglia di obiettivi e di finalità generali.

Questo modello di pianificazione in cui la trasformazione urbana è sempre più legata a forme di negoziazione tra soggetti pubblici e privati, richiede il calcolo delle convenienze reciproche e presuppone la preventiva chiara definizione dei risultati che si vogliono ottenere con i singoli progetti.

In questo contesto in cui la valutazione progettuale e la valutazione economico-finanziaria sono integrate, diventa imprescindibile affrontare problemi inerenti sia alla fattibilità degli interventi, sia questioni legate agli strumenti di attuazione del Piano (perequazione, crediti edilizi, compensazione), nonché della coerenza delle scelte urbanistiche.

Sulla scorta di tali obiettivi, il P.A.T.:

- a) promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo per le aree degradate obiettivi strategici di rigenerazione urbana sostenibile e di possibile riconversione per le parti o elementi in conflitto funzionale e relativi criteri incentivanti di premialità;
- b) Conferma sostanzialmente le previsioni inattuate del P.R.G. previgente definendole come "Aree di trasformazione programmata" e limita le "Nuove aree di trasformazione" in termini quantitativi a mc 60.000, con esclusione di nuove linee preferenziali di sviluppo insediativo. Resta comunque la facoltà, in sede di variante al primo P.I., ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, di modificare gli attuali indici edilizi, destinazioni d'uso e unità minime di intervento, nell'ambito della complessiva potenzialità, nella logica di favorire interventi di riqualificazione sostenibile del tessuto urbano esistente;
- c) stabilisce i parametri di dimensionamento delle nuove previsioni per gli ambiti territoriali omogenei (A.T.O.), con riferimento ai fabbisogni locali;
- d) quantifica gli standard abitativi e funzionali che, nel rispetto delle dotazioni minime di legge, determinino condizioni di vita decorose e coerenti con l'evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza della popolazione locale.

La scelta del P.A.T. di contenere significativamente il consumo di suolo, spinge prioritariamente a un più razionale ed efficiente utilizzo del suolo esistente, con operazioni, anche di densificazione, che permettano simultaneamente di preservare il territorio aperto e di ammodernare il patrimonio immobiliare esistente.

L'alternativa più efficace a procedimenti autoritativi, dalle remote possibilità per l'attuazione di tali obiettivi, è rappresentata da indici premiali che rendano conveniente per la proprietà il processo di demolizione degli immobili obsoleti, veri colabrodo sotto il profilo energetico oltre che inadeguati dal punto di vista del rischio sismico e la loro ricostruzione sostenibile sotto il profilo energetico, strutturale e della qualità urbana.

Interventi capaci di generare esternalità positive per gli ambiti di intervento, producono aumento del valore dei suoli favorendo le condizioni di fattibilità di interventi di rigenerazione urbana, anche mediante ristrutturazione urbanistica, altrimenti economicamente irrealizzabili.

L'interazione di interventi pubblici e premialità urbanistiche, oltre a rendere maggiormente fattibili i progetti urbani di trasformazione, appare in realtà una metodologia di lavoro coerente con una prospettiva di sviluppo sostenibile in cui la parte pubblica e quella privata del tessuto urbano esistente evolvono in modo sinergico.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), approvato con D.G.R.V. n. 683 del 17 aprile 2012, con l'art. 109 delle Norme Tecniche, esprime alcune "Direttive per il risparmio di territorio" rivolgendosi in particolare ai Comuni che si apprestano alla redazione del proprio strumento urbanistico, affinché le esigenze abitative risultanti dalle analisi del settore siano confrontate anche con la disponibilità del patrimonio edilizio esistente.

Nell'ottica di una sempre maggiore attenzione alla sostenibilità ambientale ed al contenimento dei consumi energetici, non essendo possibile il recupero, la riqualificazione e la riorganizzazione degli edifici residenziali esistenti non utilizzati, se non in piccolissima parte, il P.A.T. del Comune di Ariano nel Polesine tende a privilegiare:

- gli interventi di riqualificazione degli edifici recuperabili e di rigenerazione urbana;
- il completamento edilizio del tessuto urbano consolidato;
- l'utilizzo delle aree contigue al tessuto urbano consolidato, favorendo la rimarginatura dei confini urbani.

6) Centri storici

Il P.A.T. prevede:

1. la salvaguardia e riqualificazione dei centri storici, la loro rivitalizzazione con particolare riguardo agli spazi urbani scoperti;
2. la salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico.

1. Capoluogo e frazioni

Tenuto conto, come si evince dalle analisi che in buona parte del costruito degli ultimi 50÷60 anni, che manca almeno in parte la cultura urbana, obiettivo strategico prioritario del P.A.T. è fornire risposte alla domanda di qualità della vita.

Ciò di cui il tessuto urbano di Ariano nel Polesine ha bisogno e che il P.A.T. persegue, è una visione strategica, una cultura sistemica della trasformazione e riqualificazione proiettata nel medio-lungo periodo, che lo faccia crescere per se stesso, riducendo il consumo di suolo.

Gestire la complessità, dalla pianificazione e gestione territoriale al ciclo energetico, dal trasporto merci alla mobilità delle persone, dalla gestione dei rifiuti ai consumi negli edifici, dall'istruzione al tempo libero, rappresenta un aspetto strategico perseguito dal P.A.T. per riprogettare il territorio comunale in termini di "sistema urbano intelligente e sostenibile" affrontando compiutamente tematiche che riguardano l'economia, la mobilità, l'ambiente, la qualità della vita.

2. Sistema insediativo produttivo

Il P.A.T. recepisce le previsioni del P.R.G. previgente inattuato e pone particolare riguardo alla definizione degli standard di qualità dei servizi che si intendono perseguire, per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici e qualità ambientale.

3. Contenimento energetico ed energie alternative

Il P.A.T., in una fase storica in cui la riduzione delle dipendenze da fonti fossili non può che rappresentare un grande obiettivo collettivo:

- definisce le linee strategiche per incentivare, anche attraverso premialità, il risparmio energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili;
- definisce inoltre le linee strategiche per redigere in sede di P.I. un regolamento energetico in grado di stabilire indirizzi e modalità per interventi di trasformativi sostenibili, promuovendo, in particolare il miglioramento del contenimento energetico degli edifici.

4. Sistema infrastrutturale, connettivo urbano e percorsi ciclopedonali

I principali temi e obiettivi che riguardano questo sistema sono:

- il recepimento delle previsioni e programmazioni della pianificazione sovraordinata;
- la definizione della rete di infrastrutture e dei servizi per la mobilità di maggiore rilevanza, al sistema dei parcheggi e agli spazi di interscambio tra le diverse modalità di trasporto;
- l'individuazione delle opere necessarie alla sostenibilità ambientale e paesaggistica e alla funzionalità rispetto al sistema insediativo residenziale e produttivo, individuando, ove necessario, fasce di ambientazione, al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio e l'ambiente circostante;
- l'individuazione del sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile/pedonale e le relative prestazioni in termini di sicurezza e capacità di carico;
- l'incentivazione della mobilità lenta attraverso il completamento della rete ciclabile.

17.3 Strumenti innovativi di attuazione del P.A.T.

Gli strumenti dell'urbanistica tradizionale hanno affrontato l'economia della trasformazione urbana con modalità spesso inique e di scarsa efficacia. Inique perché portatrici di disparità di trattamento; inefficaci perché incapaci di organizzare il processo di ripartizione del valore immobiliare strutturalmente associato alle scelte urbanistiche.

L'urbanistica consensuale è il nuovo modo di operare, riflesso di una razionalità amministrativa in cui l'accordo e il negoziato non rappresentano più una deroga – spesso opaca – al percorso fissato dalla legge, quanto il modo in cui di costruire il futuro della città con il consenso dei cittadini e portatori di interessi, nel quadro delle nuove regole urbanistiche.

L'innovazione della gestione del Piano passa così, sistematicamente, per strumenti capaci di organizzare in modo innovativo i percorsi di formazione e distribuzione del valore immobiliare, quali la perequazione urbanistica, il credito edilizio, la compensazione urbanistica e gli accordi pubblico-privati.

1. Perequazione urbanistica

Il P.A.T., attraverso la perequazione, persegue la combinazione di equità ed efficienza del P.R.C..

Il meccanismo di distribuzione del potenziale di edificabilità non più solo sulle aree destinate a edificazione privata, bensì alla totalità dei suoli interessati da trasformazione urbanistica, permette di raggiungere entrambi gli obiettivi.

Il nuovo Piano è più equo: non distingue tra proprietari beneficiari del plusvalore e quelli soggetti a procedimento espropriativo, distribuendo la ricchezza rappresentata dal plusvalore fondiario in modo più equilibrato, restituendone una parte anche alla comunità che ha concorso alla sua formazione.

In sostanza, la perequazione urbanistica persegue:

- l'equa distribuzione tra i proprietari fondiari interessati dai processi di sviluppo e trasformazione della città, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e dagli oneri risultanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali;
- una maggiore indipendenza del progetto urbanistico rispetto alle pressioni della proprietà;
- la capacità dello strumento perequativo di assicurare all'Amministrazione comunale una quota significativa del plusvalore che concorre a formare, per finanziare lo sviluppo dei contenuti pubblici del Piano.

La perequazione urbanistica, oltre a perseguire l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, introduce un principio fondamentale: tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, conseguenti ad accordi pubblico-privati, che generano negli immobili interessati un plusvalore immobiliare, devono riservarne una quota al Comune, finalizzata alla dotazione di servizi pubblici aggiuntivi rispetto agli standard urbanistici di legge.

Si precisa che la ripartizione attiene al plusvalore immobiliare e non al profitto di impresa, in quanto gli strumenti innovativi di gestione del Piano non incidono sulla creazione di valore della figura imprenditoriale, bensì solo su quella del proprietario che beneficia di un incremento di valore patrimoniale a seguito di una decisione pubblica.

In sostanza, per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla modifica della destinazione urbanistica/incremento della potenzialità edificatoria, operata dallo strumento urbanistico ed il valore iniziale degli stessi, nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica.

Le N.T. del P.A.T. determinano, sotto il profilo strategico i criteri per determinare un'equa ripartizione tra il soggetto pubblico, regista del processo di trasformazione ed il soggetto attuatore privato.

Sotto il profilo economico la perequazione impone simultaneamente due processi redistributivi.

Il primo è tra le proprietà interessate dalla trasformazione urbanistica promossa dal Piano: il potenziale di edificazione – e dunque il valore fondiario ad esso associato – è distribuito proporzionalmente tra tutte le proprietà senza discriminazioni; il secondo riguarda la ripartizione del plusvalore determinato dalle scelte urbanistiche tra l'Amministrazione pubblica e la proprietà: con le regole perequative l'Amministrazione distribuisce meno valore rispetto alle tradizionali formule di attuazione dei piani, restituendo alla comunità parte del plusvalore determinato dalle scelte della pianificazione.

La perequazione urbanistica risponde alle necessità di promuovere forme di pianificazione, da un lato dotate di una superiore efficacia e, dunque, di assicurare credibili condizioni per la partnership tra pubblica amministrazione e privati e dall'altro di permettere una superiore equità rispetto alle proprietà interessate da processi di trasformazione urbanistica, ponendo termine all'iniquità strutturale dello zoning tradizionale, in cui le proprietà destinate all'esproprio godevano di un beneficio diverso e inferiore rispetto a quelle destinate allo sfruttamento immobiliare privato.

2. Credito edilizio e compensazione urbanistica

Uno degli aspetti più innovativi e qualificanti della L.R. 11/04 è costituito dal ricorso agli strumenti del credito edilizio e della compensazione.

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica (o di s.l.p.) che può essere riconosciuta a seguito:

- della realizzazione di interventi quali la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- delle compensazioni volte a consentire ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione pubblica dell'area oggetto di vincolo.

Come viene evidenziato nell'Atto di indirizzo regionale "Criteri per l'omogenea applicazione della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione di cui agli artt. 35, 36 e 37" (D.G.R. n° 56/2011), in linea generale, l'ammontare dei crediti edilizi può essere determinato a partire da due elementi:

- il valore di mercato degli immobili oggetto di acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, poiché si assume che i crediti stessi rappresentino una forma di compensazione riconosciuta al proprietario a seguito della cessione dei beni all'Amministrazione;
- il valore di mercato delle aree destinate a ricevere crediti edilizi, poiché l'ammontare dei crediti, ovvero la quantità di volumetria riconosciuta ai proprietari, è funzione del valore dei suoli che ne consentiranno l'effettivo impiego. La seconda variabile strategica è dunque il valore della volumetria in ragione della localizzazione dell'effettivo impiego dei crediti.

La stima del valore di mercato dei crediti edilizi presenta problemi assolutamente nuovi nel campo dell'estimo riconducibili a due fattispecie prevalenti.

Nella prima il credito edilizio ha una destinazione vincolata nel territorio verso una specifica area. Ad esempio, nel caso di un comparto perequativo spazialmente discontinuo, costituito da aree distinte e non contigue, una delle quali genera la capacità edificatoria (non realizzabile in situ) mentre un'altra specificatamente individuata e circoscritta, è destinata ad ospitarla.

Nella seconda fattispecie non c'è un collegamento prescrittivo tra l'area che genera il credito edilizio e un'altra specifica area destinata ad ospitare l'edificazione. In altri termini non vi è formazione di un comparto.

E' il caso in cui il credito edilizio, dopo essere stato generato, viene iscritto, in modo indifferente, nel "registro" di cui all'art. 17 della L.R. 11/04 senza che sia nota la sua ubicazione finale. Solo successivamente, a seguito di una cessione del credito nell'ambito di una trattativa tra privati e la pubblica amministrazione, il credito verrà attribuito ad una qualsiasi delle aree cosiddette "di atterraggio" previste dal Piano degli Interventi.

Le N.T. del P.A.T. definiscono le specifiche fattispecie e finalità per le quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio.

3. Accordi pubblico-privati

In un regime di carenza di risorse pubbliche e in una realtà sempre più complessa, il tema della negoziazione trasparente è centrale e strategico per l'attuazione delle previsioni del P.R.C..

La L.R. 11/04 ha assorbito la legislazione nazionale in materia di accordi di programma, declinandola alla pianificazione comunale per il governo del territorio con l'introduzione degli

accordi tra soggetti pubblici e privati, per assumere in sede di pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico.

Una diversa concezione dell'urbanistica, dunque, che punta a favorire un sinergico rapporto pubblico-privato, non più di carattere oppositivo e fisiologicamente conflittuale, ma come processo di composizione dei reciproci interessi.

In sostanza, i proventi legati alla realizzazione della città privata devono concorrere a finanziare la città pubblica e il prelievo di quota della rendita plusvalore si giustifica proprio in quanto destinato a opere e attrezzature collettive, altrimenti a carico della fiscalità generale.

Le N.T. del P.A.T. fissano i criteri e le procedure di applicazione degli accordi, tenendo conto che presupposto essenziale per la formazione di accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi.

4. Accordi di programma

Con l'art. 7 della L.R. 11/04 è stata prevista la possibilità di definire e realizzare programmi di intervento di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comune, Provincia, Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, promuovendo la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i..

L'accordo di programma di cui all'art. 7 si caratterizza per l'interesse pubblico connesso agli interventi proposti, in forza del quale si giustifica l'eventuale necessità di variante al P.A.T., sulla quale la Provincia è chiamata ad esercitare le proprie competenze, verificando innanzitutto la coerenza del progetto con le previsioni di Piani di livelli superiori (P.T.R.C., P.T.C.P., Piani ambientali, Piani di settore, ecc.).

I rapporti con i privati sono disciplinati da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione da allegare all'accordo di programma.

17.4 Metodologia operativa

La base da cui ha preso avvio il progetto del P.A.T. sta nella conoscenza dettagliata del quadro conoscitivo del territorio da pianificare, con particolare riguardo alla situazione socio-economica, alla composizione demografica, alla struttura e distribuzione dell'edificato storico e non, del patrimonio immobiliare residenziale, alla localizzazione e verifica della consistenza delle attività produttive, alle valutazioni ambientali, paesaggistiche-storiche e agli aspetti geomorfologici ed agronomici.

Al fine di poter disporre delle numerose e dettagliate informazioni necessarie per possedere un quadro conoscitivo completo delle informazioni richieste dalla L.R. 11/04 e relativi atti di indirizzo, indispensabili per una corretta progettazione del P.A.T. è stato necessario compiere specifiche analisi e ricerche sullo stato di fatto.

Sono state effettuate, oltre alla valutazione del patrimonio edilizio, le analisi: geologica, agronomica, ambientale, storica, statistica, socio-economica, ecc.

Il progetto del P.A.T., quindi, è il risultato di un processo complesso, ampiamente dibattuto, attuato attraverso il riesame degli elementi strutturali contenuti nel quadro conoscitivo sintetizzato nelle quattro tavole progettuali in scala 1:10.000, relative Norme Tecniche e Rapporto Ambientale:

- Tav. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale";
- Tav. 2 "Carta delle invarianti";
- Tav. 3 "Carta delle fragilità";

- Tav. 4 “Carta della trasformabilità”.

17.5 Limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile

L’art. 2 della LR 11/2004 individua, tra le finalità della legge, l’utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, coerentemente quindi anche con quanto enunciato nel Piano di sviluppo rurale 2007/2013 che, prefiggendosi quale obiettivo il consolidamento, la razionalizzazione e lo sviluppo delle attività rurali nel contesto economico, sociale e territoriale del Veneto, articola tre assi prioritari di sviluppo, tra i quali la multifunzionalità in agricoltura, l’azione di salvaguardia e tutela dell’ambiente e del paesaggio rurale.

Coerentemente con tali finalità la LR 11/2004, con specifico atto di indirizzo ai sensi dell’art. 50, ha stabilito il limite quantitativo massimo della superficie agricola utilizzata trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola.

L’obiettivo di tale dimensionamento è quello di fissare una soglia massima di superficie trasformabile, all’interno della quale dovranno essere contenute in sede di P.I. le potenzialità di sviluppo individuate dal P.A.T..

La modalità di calcolo della SAU trasformabile fa riferimento ai rapporti medi regionali distinguendo il territorio in pianura, collina, montagna.

Ariano nel Polesine rientra tra i Comuni di pianura ed ha un rapporto tra Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) e Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.) pari al 62,6% e quindi superiore rispetto alla media regionale riferita all’anno 2000, pari al 61,3%.

Conseguentemente, applicando l’indice di trasformabilità determinato dalla Regione nella percentuale dell’1,3% della SAU, coerentemente con lo specifico atto di indirizzo regionale, la massima superficie trasformabile per il decennio di validità del P.A.T. è pari a ha 65,937 come si evince dal prospetto che segue:

S.T.C. ha 8.100,000

S.A.U. ha 5.072,113

Rapporto S.A.U./S.T.C.: ha $5.072,113/8.100,000 = 62,6\% > 61,3\%$

Parametro di trasformabilità: 1,3% di S.A.U.

S.A.U. massima trasformabile: $5.072,113 \times 1,3\% = \text{ha } 65,937$

L’indice di discrezionalità, pari al 10% in aumento, concessa alle Amministrazioni comunali in caso di particolari condizioni, non viene applicato.

La S.A.U. trasformabile è un dato progettuale territoriale del PAT che trova una dimensione applicativa nel PI.

Il territorio agricolo non classificabile come S.A.U. non incontra limiti alla trasformabilità.

18. Gli elaborati del P.A.T.

18.1 Vincoli, pianificazione territoriale e fasce di rispetto (Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale)

Nella Tav. 1 – “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” sono evidenziati vincoli e fasce di rispetto derivanti da norme nazionali, regionali e dalle pianificazioni di livello superiore, in particolare dal P.T.R.C. vigente e adottato dal P.T.C.P. approvato.

I vincoli individuati sono relativi:

- a) ai beni culturali (D. Lgs. 42/2004 – artt. 10 e 12)
 - Ex palazzo Violati Tescari;
 - Chiesa di San Giovanni Evangelista;
 - Casa canonica dell'antica chiesa di San Basilio;
 - Antica chiesa e campanile di San Basilio;
 - San Basilio – insediamento preromano e romano (F. 34, particelle 83, 84);
 - San Basilio – insediamento preromano e romano (F. 34, particella 85).
- b) Al vincolo paesaggistico (D. Lgs. 42/2004 – artt. 136-142) rappresentato da:
 - Area di notevole interesse pubblico (art. 136) relativa all'Isola Rossi;
 - Territori costieri compresi in una fascia di profondità di 300 m dalla linea di battigia (art. 142)
 - Corsi d'acqua (art. 142) Po di Venezia, Po di Goro, Scolo Gozzi, Collettore generale, Canale di Scarico, Po d Gnocca e sue diramazioni, Scolo Brenta (parzialmente vincolato);
 - Parchi e riserve nazionali e regionali (art. 142) Parco Regionale Veneto del Delta del Po;
 - Territori coperti da foreste e boschi (art. 142);
 - Zone di interesse archeologico (art. 142) Aree individuate a San Basilio;
 - Vincolo idrogeologico e forestale (R.D. 3267/1923; R.D. 1126/1926; L.R. 52/1978);
 - Vincolo di destinazione forestale (L.R. 13.09.1978, n. 52 artt. 14, 15 e 16);
- c) Al vincolo sismico (O.P.C.M. 3274/2003) con livello di pericolosità - Zona 4 (minimo);
- d) Ai vincoli derivanti da pianificazione di livello superiore:
 - Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale (Direttiva 92/43/CEE "Habitat"; Direttiva 79/409/CEE "Uccelli"; D.P.R. 357/1997; D.G.R. 3173 del 10.10.2006) così denominati:
 - S.I.C. IT 3270005 – Dune fossili di Ariano nel Polesine
 - S.I.C. IT 3270006 – Rotta di San Martino
 - S.I.C. IT 3270017 – Delta del Po: tratto terminale e delta veneto
 - Z.P.S. IT 3270023 – Delta del Po
 - Piano di Area del Delta del Po (Provvedimento Consiglio Regionale n. 1000 del 5.10.1994;
 - Strade romane (P.T.R.C. 1994);
 - Centri storici (P.T.R.C. art. 24) di S. Maria in Punta, Ariano e S. Basilio;
 - Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. Delta;
- e) Agli elementi generatori di vincolo e relative fasce di rispetto e di tutela: alla categoria della prevenzione fanno capo le fasce di rispetto di depuratori, cimiteri, allevamenti zootecnici intensivi, gasdotti, elettrodotti, impianti di comunicazione elettronica, viabilità, fiumi, torrenti, canali, corsi d'acqua consorziali.

Le N.T. del P.A.T. chiariscono che i contenuti della Tav. 1 hanno valore ricognitivo e non esaustivo: la mancata indicazione nel P.A.T. di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina prevista dalle N.T..

Analogamente, l'eventuale errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella Tav. 1 del P.A.T., ancorché riportati nel quadro conoscitivo, che non risultino effettivamente vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina prevista dai relativi articoli delle N.T..

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa inoltre venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

In ogni caso le indicazioni grafiche sono da ritenersi indicative della presenza dei vincoli, la cui esatta estensione dovrà essere verificata in sede di rilascio degli atti autorizzatori delle trasformazioni territoriali.

18.2 Invarianti (Tav. 2 – Carta delle Invarianti)

Il P.A.T. nella tav. 2 raggruppa le risorse territoriali, morfologiche, paesaggistiche, ambientali, storico-monumentali ed architettoniche, vale a dire le risorse territoriali ed ambientali che costituiscono i cardini della pianificazione territoriale, per le quali non opera il principio della temporaneità e della indennizzabilità.

Le invarianti identificano le fattispecie materiali e immateriali da sottoporre a tutela al fine di garantire la sostenibilità delle trasformazioni con i caratteri peculiari del territorio.

Quanto il P.A.T. identifica come “Invarianti” prefigura una forte carica programmatica e di indirizzo progettuale, considerando irrinunciabili, a meno di onerose alterazioni pianificatorie, specifici modi di essere del territorio comunale.

Le invarianti sono di natura geologica, paesaggistico-ambientale, storico-monumentale, architettonico-testimoniale e agricolo-produttiva.

- a) Invarianti di natura geologica:
 - residui dell’antico sistema litoraneo di epoca pre-etrusca e romana;
 - meandro morto del Po di Goro;
 - geositi.
- b) Invarianti di natura paesaggistica:
 - gli ambiti golenali del Po di Venezia e del Po di Goro;
 - i grandi alberi costituiti dalla Quercia di San Basilio⁵ e dal Moraro di Rivà;
 - la Sacca di Scardovari e Bottonera;
 - le aree SIC e ZPS costituenti la Rete Natura 2000.
- c) Invarianti di natura storico-monumentale:
 - patrimonio edilizio rurale (art. 10 L.R. 24/85);
 - edifici rurali e manufatti di valore ambientale;
 - grandi corti dominicali;
 - ville padronali e palazzi.
- d) Invarianti di natura agricolo-produttiva

Le invarianti di natura agricolo-produttiva interessano gli ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola, di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo-agricolo che dal punto di vista naturalistico-ambientale e paesaggistico, normati dall’art. 13.4 delle N.T. del P.A.T.

18.3 Fragilità (Tav. 3 – Carta delle Fragilità)

La carta delle fragilità raccoglie, rappresenta e sintetizza l’insieme dei fattori che da una parte condizionano l’antropizzazione del territorio, qualche volta la limitano o richiedono operazioni preventive, ma anche che esprimono disfunzioni, pressioni e rischi alla conservazione di qualità ambientali, qualità della vita, in generale, di sostenibilità.

Sulla scorta delle analisi dettagliate riportate nel Quadro Conoscitivo e nella relazione specialistica geologica, geomorfologica, idrogeologica del P.A.T., parte integrante della

⁵ La Quercia di San Basilio, nota tra gli abitanti della zona come “Rovra”, si è accasciata al suolo, forse irrimediabilmente, nel giugno del 2013. Essendo stato per oltre 500 anni l’albero più antico dell’intero Polesine, potrebbe essere segnalata la sua presenza sul territorio con una stele inserita in un’area attrezzata di tipo ricreativo-turistico.

presente relazione e alla quale si demanda per gli opportuni approfondimenti, la classificazione del territorio comunale, ai fini edificatori prevede tre diverse classi (aree idonee, aree idonee a condizione, aree non idonee) sulla base delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche ed al rischio idraulico.

La Tav. 3 individua le aree esondabili o a ristagno idrico che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamenti, demandando alle N.T. le norme e prescrizioni generali di manutenzione e salvaguardia.

La Tav. 3 individua inoltre, ai sensi dell'art. 41 della L. 11/2004, le aree soggette a tutela quali: golene, corsi d'acqua e specchi lacuali, aree umide, aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi e nelle isole fluviali, fasce di tutela dei fiumi, aree a possibile interesse archeologico.

18.4 Trasformabilità (Tav. 4 – Carta della Trasformabilità)

La Carta della trasformabilità rappresenta tra le quattro tavole progettuali, quella che contiene le strategie e le azioni specifiche previste dal Piano attraverso le quali orientare le principali trasformazioni, stabilire i livelli di tutela e le modalità di valorizzazione.

Il P.A.T., coerentemente con la nuova legge urbanistica regionale n° 11/04, con il P.T.C.P. e con il P.T.R.C. adottato, cambia approccio alle problematiche della pianificazione urbanistica, inquadrandosi in un mutato contesto culturale e programmatico che identifica i principi di sostenibilità dello sviluppo come fattori fondanti un modello di crescita/trasformazione che non eroda ma che riqualifichi il patrimonio di risorse ambientali e territoriali riproducibili.

Partendo da questo principio, l'approccio alla pianificazione indicato dal P.A.T. ribalta il tradizionale "fare urbanistica" dei passati decenni.

L'urbanistica tradizionale – i P.R.G. ne sono la testimonianza – pianificava solo i centri edificati partendo dalle loro esigenze di espansione o di trasformazione che trovavano risposta semplicemente con nuove destinazioni d'uso, cercando, nei casi migliori, un quadro generale che desse coerenza alle scelte.

Si pianificavano i centri e i nuclei, ma non si pianificava il territorio, considerato come un grande contenitore dal quale attingere per far fronte alle esigenze di espansione di infrastrutture e di servizi.

La parte agricola del territorio, o meglio, la parte non costruita e non urbana, era relegata a elemento di risulta, corollario della pianificazione. Il territorio agricolo non rientrava nella pianificazione come elemento strutturale dell'organizzazione del territorio, ma era considerato semplicemente come luogo della produzione agricola e talvolta sottoposto a generiche misure di vincolo, per lo più derivanti dall'applicazione di normative nazionali o regionali.

Questa era la cultura della pianificazione in Italia, che aveva trovato la sua forma di organizzazione nella legge urbanistica 1150 del 1942, strutturata e ordinata gerarchicamente per livelli di competenza degli Enti locali territoriali.

L'impostazione cambia radicalmente con i nuovi criteri di pianificazione.

Il P.A.T. ed il P.I. e con essi il doppio livello di pianificazione strutturale ed attuativo, introducono due importanti elementi di novità:

- il piano regolatore comunale non è più concepito come un atto di pianificazione che si conclude con l'approvazione ma rimane uno strumento aperto sottoposto a continua verifica e monitoraggio: la pianificazione è intesa come "processo" e non come atto conclusivo;

- con il piano regolatore oggi si pianifica tutto il territorio del quale le componenti storiche, ambientali, naturalistiche, ecologiche rappresentano elementi vincolanti dell'uso delle risorse che determinano, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, una maglia di vincoli e invarianti propedeutici alle scelte urbanistiche.

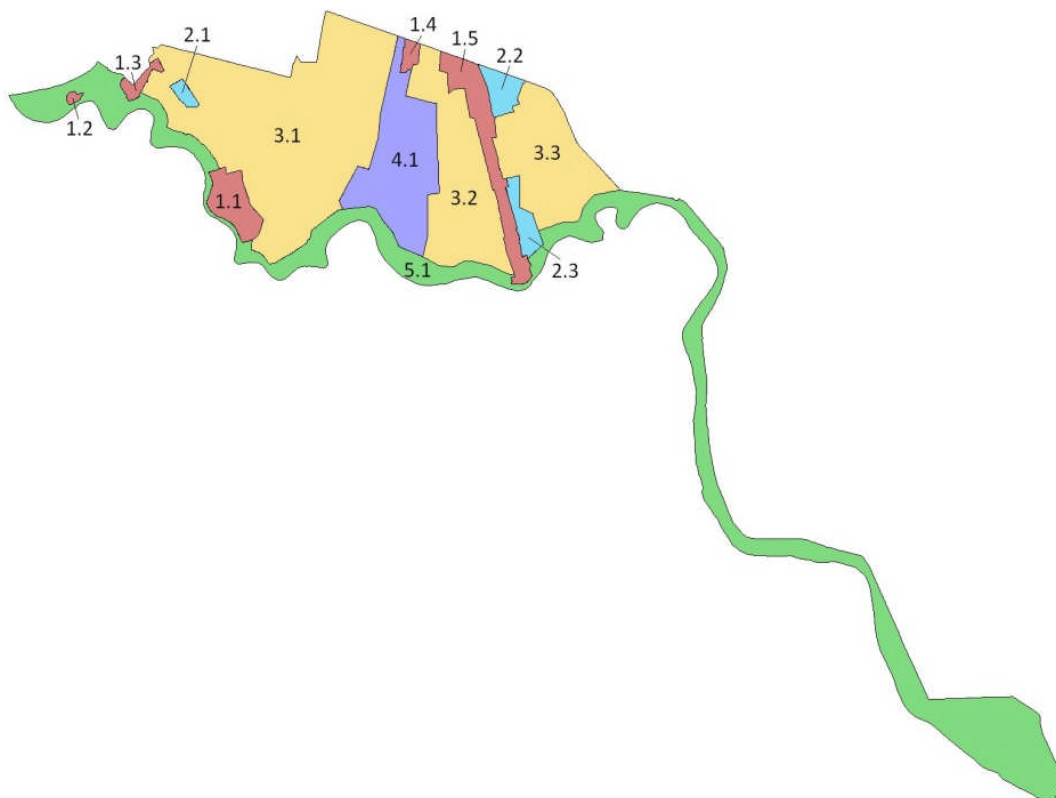
19. La suddivisione in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)

Ai sensi della Legge regionale n. 11/2004 (art. 13, comma k) il Piano di Assetto del Territorio determina, per Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

La suddivisione in A.T.O. consente di esplicitare gli indirizzi principali del Piano e i parametri da rispettare nella successiva predisposizione del Piano degli Interventi che provvederà alla suddivisione in Zone Territoriali Omogenee.

Sono stati definiti gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) che costituiscono l'unità fondamentale della pianificazione, sia in termini di carico insediativo e dotazione di standard (per il P.A.T.) sia per gli indicatori di stato e di pressione ai fini della V.A.S..

Sono stati assunti come elementi morfologici guida gli ambiti del sistema residenziale, del sistema produttivo, del territorio agricolo, del sistema archeologico, naturalistico - fluviale. Trattandosi di elementi fondanti l'organizzazione del territorio, immediatamente ha preso corpo un disegno aderente alla forma del territorio, in grado di esprimere compiutamente la sua organizzazione strutturale.



Il P.A.T. ha individuato per il territorio comunale 13 Ambiti Territoriali Omogenei, organizzati in cinque tipologie e così denominati:

TIPOLOGIA 1		<i>AMBITI DEL SISTEMA RESIDENZIALE</i>	
1	ATO 1.1	Ariano capoluogo	
2	ATO 1.2	Santa Maria in Punta	
3	ATO 1.3	Crociara – Crociarone	
4	ATO 1.4	Grillara	
5	ATO 1.5	Piano – Monti - Rivà	

TIPOLOGIA 2		<i>AMBITI DEL SISTEMA PRODUTTIVO</i>	
6	ATO 2.1	Ramello – Botteghino	
7	ATO 2.2	SS Romea - Piano	
8	ATO 2.3	SS Romea - Rivà	

TIPOLOGIA 3		<i>AMBITI DEL TERRITORIO APERTO</i>	
9	ATO 3.1	Territorio agricolo ovest	
10	ATO 3.2	Territorio agricolo est 1	
11	ATO 3.3	Territorio agricolo est 2	

TIPOLOGIA 4		<i>AMBITI DEL SISTEMA ARCHEOLOGICO</i>	
12	ATO 4.1	Grillara – San Basilio	

TIPOLOGIA 5		<i>AMBITI DI CARATTERE NATURALISTICO - FLUVIALE</i>	
13	ATO 5.1	Il Po di Goro e aree contigue	

Per ognuna delle cinque categorie si perseguono i seguenti obiettivi e politiche generali:

ATO RESIDENZIALE

Si persegue il miglioramento della qualità della vita dell'insediamento rafforzandone il ruolo residenziale, privilegiando azioni di completamento del tessuto urbano consolidato e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Si persegue il potenziamento e completamento dei servizi e la riqualificazione degli spazi pubblici, promuovendo percorsi in sicurezza, la qualità e promozione dei luoghi centrali e identitari del capoluogo e delle frazioni, riducendo il traffico di attraversamento nelle aree centrali e nelle aree residenziali e migliorando la viabilità e i collegamenti sovracomunali.

ATO PRODUTTIVO

Si persegue il consolidamento ed il completamento del sistema produttivo e commerciale promuovendo la riqualificazione del patrimonio esistente, degli spazi pubblici e consentendo una generale flessibilità nelle destinazioni d'uso. Il quadro di riferimento generale per gli interventi in questi ambiti è l'adesione ai principi del Bilancio Ambientale Positivo anche per la riqualificazione e mitigazione degli attuali impatti ambientali o paesaggistici.

ATO TERRITORIO APERTO

Si perseguono obiettivi di tutela e salvaguardia del territorio aperto per l'importanza agricola primaria e degli elementi di pregio ambientale e paesaggistico (reticolo idrografico, filari alberati, organizzazione agraria, ecc.), con particolare attenzione alla valenza, anche ecologica, del Canale Brenta, del Canale Gozzi e del Canale Veneto Superiore e Inferiore. Sul tema del sistema insediativo sparso si persegue l'obiettivo di promuovere il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente garantendo la flessibilità negli interventi a garanzia del mantenimento della testimonianza storica, la valorizzazione e tutela degli elementi storici minori eventualmente esistenti quali capitelli, forni, fontane, sentieri incentivando la fruizione, anche di tipo turistico-ricreativa, collegata alle peculiarità ambientali e ai prodotti gastronomici.

ATO ARCHEOLOGICO

Si perseguono la tutela e la salvaguardia delle testimonianze storiche importanti, comprese all'interno di questo ambito, quali le dune fossili ed il sito archeologico di San Basilio. L'importanza del geosito, rappresentato dall'allineamento di cordoni e dune costiere fossili, è di vitale importanza per una corretta e completa lettura del territorio del Delta del Po dal punto di vista storico, archeologico e naturalistico. Il sito archeologico di San Basilio rappresenta un'importante testimonianza di antichi insediamenti frequentati dagli inizi del VI sec. a.C. fino alla fine del V sec. a.C. da Etruschi, Greci e Veneti. All'interno del Centro Turistico Culturale si trovano i reperti più significativi rinvenuti durante le diverse campagne di scavo eseguite verso la fine degli anni Settanta e nel corso degli anni Ottanta.

ATO NATURALISTICO – FLUVIALE

Vanno salvaguardate le bellezze del corso del fiume Po di Goro, le sue incantevoli golene, gli argini e le aree adiacenti ricche di biodiversità locale. Analogamente alla strutturazione dell'offerta slow per il cicloturismo si punterà alla realizzazione di percorsi ciclabili in sommità arginale, raccordando la via d'acqua con i centri urbani limitrofi. L'obiettivo è quello di rendere maggiormente fruibili i percorsi ciclabili attrezzando spazi per la sosta e creando punti di informazione slow utilizzando materiali di arredo ecocompatibili.

20. L'impianto normativo

Le Norme Tecniche del P.A.T. sono strutturate in tre Titoli:

Titolo primo – Disposizioni generali

Titolo secondo – Strumenti di attuazione del P.A.T.

Titolo terzo:

- Capo I – Vincoli, pianificazione territoriale e fasce di rispetto
- Capo II - Invarianti
- Capo III – Fragilità
- Capo IV - Trasformabilità

Nel titolo primo vengono trattate, in cinque articoli, questioni di carattere generale, quali:

- il richiamo alla legislazione vigente;
- le finalità, gli obiettivi generali, i contenuti e l'ambito di applicazione del P.A.T.;
- efficacia ed attuazione.

Nel titolo secondo vengo precisati la definizione, i criteri di applicazione e le modalità di attuazione dei nuovi strumenti di concertazione pubblico-privata introdotti dalla L.R. 11/04 relativi alla perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica.

Il titolo terzo Capo I definisce la normativa riferita ai vincoli, pianificazione territoriale e relative fasce di rispetto, di cui alla Tav. 1 del P.A.T..

Il titolo terzo Capo II è afferente alle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale-architettonica e testimoniale relativamente alla Tav. 2 del P.A.T..

Il titolo terzo Capo III detta norme in materia di fragilità e cioè di compatibilità geologica, penalità ai fini edificatori, aree soggette a dissesto idrogeologico e zone di tutela di cui alla Tav. 3 del P.A.T..

Il titolo terzo Capo IV affronta il tema della trasformabilità e quindi delle A.T.O., dei valori e tutele culturali e naturali, strutture di vendita, attività produttive, tutela ed edificabilità del territorio agricolo.

I criteri fondamentali ai quali le norme fanno riferimento, sono direttamente correlati con gli obiettivi che il P.A.T. intende perseguire.

21. Dettaglio delle previsioni del P.A.T.

21.1 Ambito del sistema residenziale

Dimensionamento ATO 1.1 Ariano capoluogo – Ambito del sistema residenziale

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici [mq/abitante]	
			<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>
PRG	Residenziale ⁶	74.800 mc	10	20
	Abitante teorico	200 mc/ab	3.740 mq	7.480 mq
	Abitanti teorici aggiunti	374 ab	Totale aree per servizi 11.220 mq	
PAT	Residenziale ⁷ PAT	20.000 mc	10	20
	Abitante teorico	200 mc/ab	1.000	2.000
	Abitanti teorici aggiunti	100 ab	Totale aree per servizi 3.000 mq	
Totale volume residenziale		94.800 mc	Totale aree per servizi 14.220 mq	
Totale abitanti teorici aggiunti		474 ab		

Verifica complessiva		Standard urbanistici	
Abitanti residenti al 31.12.2011	2.417 ab	Aree per servizi complessivi necessari (30 mq/ab x 2.891 ab) 86.730 mq	
Abitanti teorici aggiunti	474 ab		
Totale abitanti teorici	2.891 ab	Aree per servizi da PRG (esistenti + progetto) 104.039,47 mq	

Dimensionamento ATO 1.2 Santa Maria in Punta – Ambito del sistema residenziale

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici [mq/abitante]	
			<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>
PRG	Residenziale ⁸	7.500 mc	10	20
	Abitante teorico	200 mc/ab	380 mq	760 mq
	Abitanti teorici aggiunti	38 ab	Totale aree per servizi 1.140 mq	
PAT			10	20
			Totale aree per servizi 1.140 mq	
			Totale aree per servizi 1.140 mq	
Totale volume residenziale		7.500 mc	Totale aree per servizi 1.140 mq	
Totale abitanti teorici aggiunti		38 ab		

Verifica complessiva		Standard urbanistici	
Abitanti residenti al 31.12.2011	163 ab	Aree per servizi complessivi necessari (30 mq/ab x 201 ab) 6.030 mq	
Abitanti teorici aggiunti	38 ab		
Totale abitanti teorici	201 ab	Aree per servizi da PRG (esistenti + progetto) 15.485,12 mq	

⁶ Comprende il 20% di funzioni compatibili

⁷ Comprende il 20% di funzioni compatibili

⁸ Comprende il 20% di funzioni compatibili

Dimensionamento ATO 1.3 Crociara - Crociarone – Ambito del sistema residenziale

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici [mq/abitante]	
			<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>
PRG	Residenziale ⁹	19.520 mc	10	20
	Abitante teorico	200 mc/ab	980 mq	1.960 mq
	Abitanti teorici aggiunti	98 ab	Totale aree per servizi 2.940 mq	
PAT	Residenziale ¹⁰ PAT	9.500 mc	10	20
	Abitante teorico	200 mc/ab	480	960
	Abitanti teorici aggiunti	48 ab	Totale aree per servizi 1.440 mq	
Totale volume residenziale		29.020 mc	Totale aree per servizi 4.380 mq	
Totale abitanti teorici aggiunti		146 ab		

Verifica complessiva		Standard urbanistici
Abitanti residenti al 31.12.2011	302 ab	Aree per servizi complessivi necessari (30 mq/ab x 448 ab) 13.440 mq
Abitanti teorici aggiunti	146 ab	
Totale abitanti teorici	448 ab	Aree per servizi da PRG (esistenti + progetto) 26.946,99 mq

Dimensionamento ATO 1.4 Grillara – Ambito del sistema residenziale

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici [mq/abitante]	
			<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>
PRG	Residenziale ¹¹	13.300 mc	10	20
	Abitante teorico	200 mc/ab	660 mq	1.320 mq
	Abitanti teorici aggiunti	66 ab	Totale aree per servizi 1.980 mq	
PAT	Residenziale ¹² PAT	9.500 mc	10	20
	Abitante teorico	200 mc/ab	470	940
	Abitanti teorici aggiunti	47 ab	Totale aree per servizi 1.410 mq	
Totale volume residenziale		22.800 mc	Totale aree per servizi 3.390 mq	
Totale abitanti teorici aggiunti		113 ab		

Verifica complessiva		Standard urbanistici
Abitanti residenti al 31.12.2011	282 ab	Aree per servizi complessivi necessari (30 mq/ab x 395 ab) 11.850 mq
Abitanti teorici aggiunti	113 ab	
Totale abitanti teorici	395 ab	Aree per servizi da PRG (esistenti + progetto) 35.158,10 mq

⁹ Comprende il 20% di funzioni compatibili

¹⁰ Comprende il 20% di funzioni compatibili

¹¹ Comprende il 20% di funzioni compatibili

¹² Comprende il 20% di funzioni compatibili

Dimensionamento ATO 1.5 Piano – Monti - Rivà – Ambito del sistema residenziale

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici [mq/abitante]	
			<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>
PRG	Residenziale ¹³	76.500 mc	10	20
	Abitante teorico	200 mc/ab	3.820 mq	7.640 mq
	Abitanti teorici aggiunti	382 ab	Totale aree per servizi 11.460 mq	
PAT	Residenziale ¹⁴ PAT	20.000 mc	10	20
	Abitante teorico	200 mc/ab	1.000	2.000
	Abitanti teorici aggiunti	100 ab	Totale aree per servizi 3.000 mq	
Totale volume residenziale		96.500 mc	Totale aree per servizi 14.460 mq	
Totale abitanti teorici aggiunti		482 ab		

Verifica complessiva			Standard urbanistici	
Abitanti residenti al 31.12.2011	1.399 ab	Aree per servizi complessivi necessari (30 mq/ab x 1.881 ab) 56.430 mq		
Abitanti teorici aggiunti	482 ab			
Totale abitanti teorici	1.881 ab	Aree per servizi da PRG (esistenti + progetto) 101.625,16 mq		

Dimensionamento ATO 5.1 Il Po di Goro e aree contigue – Ambito di carattere naturalistico - fluviale

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici [mq/abitante]	
			<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>
PRG	Residenziale ¹⁵	7.850 mc	10	20
	Abitante teorico	200 mc/ab	390 mq	780 mq
	Abitanti teorici aggiunti	39 ab	Totale aree per servizi 1.170 mq	
PAT	Residenziale ¹⁶ PAT	1.000 mc	10	20
	Abitante teorico	200 mc/ab	50 mq	100 mq
	Abitanti teorici aggiunti	5 ab	Totale aree per servizi 150 mq	
Totale volume residenziale		8.850 mc	Totale aree per servizi 1.320 mq	
Totale abitanti teorici aggiunti		44 ab		

Verifica complessiva			Standard urbanistici	
Abitanti residenti al 31.12.2011	40 ab	Aree per servizi complessivi necessari (30 mq/ab x 84 ab) 2.520 mq		
Abitanti teorici aggiunti	44 ab			
Totale abitanti teorici	84 ab	Aree per servizi da PRG (esistenti + progetto) 55.414,54 mq		

¹³ Comprende il 20% di funzioni compatibili

¹⁴ Comprende il 20% di funzioni compatibili

¹⁵ Comprende il 20% di funzioni compatibili

¹⁶ Comprende il 20% di funzioni compatibili

21.2 Dimensionamento complessivo del sistema residenziale

Dimensionamento complessivo (ATO 1.1 – ATO 1.2 – ATO 1.3 – ATO 1.4 – ATO 1.5 – ATO 5.1)

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici [mq/abitante]	
			<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>
PRG	Residenziale ¹⁷	199.470 mc	10	20
	Abitante teorico	200 mc/ab	9.970 mq	19.940 mq
	Abitanti teorici aggiunti	997 ab	Totale aree per servizi 29.910 mq	
PAT	Residenziale ¹⁸ PAT	60.000 mc	10	20
	Abitante teorico	200 mc/ab	3.000	6.000
	Abitanti teorici aggiunti	300 ab	Totale aree per servizi 9.000 mq	
Totale volume residenziale		259.470 mc	Totale aree per servizi 38.910 mq	
Totale abitanti teorici aggiunti		1.297 ab		

Verifica complessiva			Standard urbanistici	
Abitanti residenti al 31.12.2011	4.603 ab	Aree per servizi complessivi necessari (30 mq/ab x 5.900 ab) 177.000 mq		
Abitanti teorici aggiunti	1.297 ab			
Totale abitanti teorici	5.900 ab	Aree per servizi da PRG (esistenti + progetto) 674.692,51 mq		

21.3 Attività produttive e compatibili

Verificata la consistente disponibilità di aree a destinazione produttiva e attività compatibili previste dal P.R.G. previgente non ancora utilizzate, il presente Piano di Assetto del Territorio conferma tutte le previsioni del P.R.G. ed aggiunge unicamente la previsione di alcune strutture turistiche in Località Bacucco.

Le quantità di aree destinate alle attività produttive e compatibili che il P.A.T. mette a disposizione, unitamente alla riconferma delle previsioni del P.R.G. e del P.T.C.P. sono elencate, divise per A.T.O., nelle tabelle che seguono.

Dimensionamento ATO 1.1 Ariano capoluogo – Ambito del sistema residenziale

Carico insediativo aggiuntivo Attività produttive			Dotazione aree per servizi
PRG	ZTO D2 – Produttiva di progetto	mq 26.898	10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone
	ZTO D6 – Commerciale di servizio	mq 44.635	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
PAT	Produttivo		-----

¹⁷ Comprende il 20% di funzioni compatibili

¹⁸ Comprende il 20% di funzioni compatibili

Dimensionamento ATO 2.2 S.S. "Romea" – Piano - Ambito del sistema produttivo

Carico insediativo aggiuntivo Attività produttive			Dotazione aree per servizi
PRG	ZTO D2 – Produttiva di progetto	mq 104.507	10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone
PTCP	ZTO "Area a sviluppo mono funzione"	mq 600.000 ¹⁹	10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone
PAT	Produttivo		-----

Dimensionamento ATO 2.3 S.S. "Romea" - Rivà – Ambito del sistema produttivo

Carico insediativo aggiuntivo Attività produttive			Dotazione aree per servizi
PRG	ZTO D2 – Produttiva di progetto	mq 62.671	10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone
	Area attrezzata per il turismo e il tempo libero	mq 98.000	In base alle funzioni insediate (vedi art. 19 N.T.)
PAT	Produttivo		-----

Dimensionamento ATO 5.1 Il Po di Goro e aree contigue – Ambito di carattere naturalistico - fluviale

Strutture turistiche in Località Bacucco			Standard urbanistici	
			<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>
PAT	Strutture generali e logistiche	3.000 mc	100% della s.l.p.	
	Servizi per attività diportistica	3.000 mc		
	Posti per natanti da diporto	n. 170		
	Strutture ricettive turistiche all'aperto	50.000 mq	10mq/100 mq	

Ariano nel Polesine, marzo 2014

Marietto Laurenti architetto

¹⁹ La superficie è indicativa.